

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 février 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Chollet, juges
Greffière : Mme Bouchat

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à La Sarraz, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 novembre 2021 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**_____, à Lucerne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 novembre 2021, envoyée pour notification le même jour, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à Q._____ (ci-après : l'appelant) de quitter et rendre libres pour le vendredi 3 décembre 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage plus une cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, Q._____ rembourserait à S._____ (ci-après : l'intimée) son avance de frais judiciaires à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a retenu que le congé donné le 29 juillet 2021 par la bailleuse pour le 31 août 2021 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 3'479 fr. 30 représentant le solde des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2020. Il a en outre considéré que la procédure de cas clair était applicable.

B. Par courrier du 17 novembre 2021, Q._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à ce qu'un délai au 31 mars 2022 lui soit octroyé pour quitter les locaux litigieux.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. Par contrat de bail du 9 janvier 2017, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} février 2017, un appartement de 4,5 pièces plus une cave, sis [...] à [...], pour un loyer mensuel de 2'030 fr., charges mensuelles de 175 fr. comprises.

2. Par courrier du 17 décembre 2019, [...] (ci-après : la gérance immobilière), représentant la bailleuse, a imparti à l'appelant un délai au 16 janvier 2020 pour s'acquitter du montant de 1'178 fr. 10 représentant le solde des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018.

Les 16 avril et 15 mai 2020, la gérance immobilière a adressé à l'appelant un rappel de paiement pour le montant précité.

Par courrier du 19 mai 2020, l'appelant a demandé un arrangement de paiement.

Sur demande de l'appelant, la gérance immobilière a accepté, le 29 mai 2020, un arrangement de paiement et en a précisé les modalités, à savoir 117 fr. 85 à réception du courrier, puis 117 fr. 85 par mois du 1^{er} juillet 2020 au 28 février 2021, et 117 fr. 45 le 1^{er} mars 2021. Elle a toutefois indiqué qu'en cas de retard, un avis comminatoire pour le solde de la dette serait adressé.

Par courrier du 7 décembre 2020, la gérance immobilière a imparti à l'appelant un délai au 7 janvier 2021 pour s'acquitter du montant de 2'404 fr. 25, lequel comprend le solde précité de 1'178 fr. 10, ainsi que le solde des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, d'un montant de 1'226 fr. 15.

Par courrier du 14 décembre 2020, la gérance immobilière a imparti à l'appelant un délai au 31 mars 2021 pour s'acquitter du montant de 3'882 fr. 85, lequel comprend les deux soldes précités de 1'178 fr. 10 et 1'226 fr. 15, ainsi que le solde des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020, d'un montant de 1'478 fr. 60.

Le 23 février 2021, la gérance immobilière a informé l'appelant qu'au vu du retard que ses versements avaient pris, l'arrangement de paiement était annulé et a requis, à réception du courrier, le paiement du montant de 3'529 fr. 30 ((1'178 fr. 10 - [3 x 117 fr. 85]) + 1'226 fr. 15 + 1'478 fr. 60), acomptes déduits, à défaut de quoi une poursuite serait initiée à son encontre.

3. Par courrier recommandé du 17 juin 2021, notifié le lendemain, la gérance immobilière a imparti à l'appelant un délai de trente jours afin qu'il s'acquitte du montant de 3'479 fr. 30 ((1'178 fr. 10 - [3 x 117 fr. 85]) + 1'226 fr. 15 + 1'478 fr. 60 - 50 fr.), acomptes déduits, représentant le solde des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour les périodes du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 et du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020, faute de quoi le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant.

Par courriel du 29 juillet 2021, la gérance immobilière a informé l'appelant que sa nouvelle demande d'arrangement de paiement, d'un montant de 200 fr. par mois, était refusée au vu notamment de l'arriéré dont il était débiteur.

4. Par formule officielle du même jour, notifié à l'appelant le 30 juillet 2021, la gérance immobilière a signifié à l'appelant qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2021, faute de paiement effectué dans le délai comminatoire précité.

5. Par requête du 15 septembre 2021, l'intimée a conclu à ce que l'appelant soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, en les laissant en bon état de propreté et de réparations locatives les locaux litigieux (I), à ce qu'il soit ordonné à la force publique, ainsi qu'à tous huissiers judiciaires de procéder à l'expulsion forcée de toutes personnes qui se trouveraient dans lesdits locaux, ainsi qu'à l'évacuation des meubles, dès l'entrée en force de l'ordonnance (II), et à ce que l'appelant soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions (III).

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; CACI 25 mars 2021/150 consid. 1.1 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC) et commence à courir le lendemain de la notification de la décision (art. 142 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du bail résilié – pour non-paiement du solde des charges d'un montant de 3'479 fr. 30 – est de 2'030 francs. Partant, la valeur litigieuse, calculée selon les principes

énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr. (12'180 fr. = 2'030 fr. x 6 mois), si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par un locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

3.

3.1 L'appelant ne conteste pas le défaut de paiement, mais requiert qu'un délai au 31 mars 2022 lui soit octroyé afin de pouvoir « rescolariser [s]es enfants, rétablir un système de santé à la hauteur de la problématique de [s]es deux enfants mineurs, [et] retrouver un logement et une solution durable pour la famille ».

Il explique en premier lieu que sa compagne étant titulaire d'un permis F, ses enfants d'un permis B et lui-même d'un permis C, il leur serait difficile de retrouver un logement. Il évoque ensuite la santé de ses deux enfants autistes de 4 et 6 ans, scolarisés dans une école spécialisée à [...] et la situation de son troisième enfant, âgé de 15 ans et qui arrive au terme de sa scolarité obligatoire à la [...].

L'appelant fait également état des difficultés financières rencontrées par sa famille et du système de décomptes adopté par la gérance immobilière, qui regrouperait des années de consommation, complexifiant leur situation d'endettement et l'empêchant de solder leurs

dettes ouvertes. Il allègue enfin l'existence d'un accord intervenu avec la gérance immobilière au sujet d'acomptes mensuels de 200 fr. en sus du loyer dû, tout en ne contestant pas ne pas avoir payé la totalité de la somme due.

3.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. cit.). Si, en revanche, l'une des

conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.3 En l'espèce, la mise en demeure du 17 juin 2021 notifiée à l'appelant respecte les exigences de l'art. 257d al. 1 CO, de sorte qu'elle est valable. Il en va de même de la résiliation du bail litigieux qui a suivi. En effet, l'intéressé ne s'étant pas acquitté du montant dû, soit 3'479 fr. 30, dans le délai comminatoire échéant le 19 juillet 2021 (art. 142 al. 3 CPC), c'est conformément à l'art. 257d al. 2 CO que l'intimé a adressé le 29 juillet 2021 un courrier de résiliation ainsi qu'une formule officielle - notifiés le lendemain -, avec effet au 31 août 2021.

L'appelant ne saurait pour le surplus se prévaloir d'un arrangement de paiement à hauteur de 200 fr. par mois, dès lors qu'il ressort du courriel de l'intimée du 29 juillet 2021 qu'elle l'a expressément refusé.

Enfin, il ne se justifie pas de prolonger un quelconque délai, étant rappelé qu'une prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO). De surcroît, l'appelant a *de facto* bénéficié d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif *ex lege* de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Ainsi, le délai sollicité par l'appelant pour lui permettre de se reloger d'ici la fin mars 2022, avec l'aide de la Fondation [...], sera probablement réalisé.

4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe au locataire un nouveau délai à cet effet.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à Q._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis au [...] à [...] (appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage plus une cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant Q._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Q. _____,
- [...] pour S. _____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :