

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 juillet 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Favrod
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 257d CO; 257, 308 al. 2 et 334 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance rendue le 5 juin 2012 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 juin 2012, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 19 juin 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné au locataire W. _____ de quitter et rendre libres, pour le mardi 10 juillet 2012 à midi, les locaux qu'il occupait dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 2 pièces au 5^{ème} étage et une cave) (I), 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse ses frais de justice à concurrence de 280 fr. et lui verserait des dépens, par 300 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées.

En droit, le premier juge, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai comminatoire de l'art. 257 d CO et que le congé notifié subséquemment par la partie bailleuse respectait les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO.

B. Par acte du 2 juillet 2012, W. _____ a fait appel contre cette ordonnance, en concluant à ce que la procédure d'appel soit mise au bénéfice de l'effet suspensif et à l'octroi du bénéfice de l'assistance judiciaire, puis, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête

d'expulsion soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée; à titre principal que l'ordonnance soit réformée en ce sens qu'il n'est pas condamné à quitter son logement; subsidiairement que l'ordonnance soit annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation compétente ou devant le juge de première instance pour qu'il se déclare incompétent. Il a produit, en annexe à son mémoire, un bordereau de douze pièces.

Par décision du 5 juillet 2012, le Juge délégué de la cour de céans a porté à la connaissance de l'appelant que l'appel avait un effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 2 CPC), en sorte que sa requête était sans objet. Par décision séparée du même jour, il a dit que l'appelant était en l'état dispensé de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance querellée, complétée par les pièces du dossier :

1. La société anonyme T._____ est propriétaire depuis le [...] du bien-fonds [...].

2. Par contrat de bail à loyer du 23 mai 2001 et débutant le 1^{er} juin 2001, T._____, représentée par l'Agence immobilière [...] (ci-après : [...]), à Lausanne, a loué à W._____ un appartement n° 25 au 5^{ème} étage de deux pièces et une cave, sis rue du [...], pour un loyer mensuel net de 680 fr., plus 85 fr. d'acompte de charges; le loyer et les charges étaient payables d'avance (art. 3).

Le bail se terminait le 1^{er} juillet 2002 et se renouvelait aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, excepté pour le 1^{er} janvier qui n'était pas une échéance usuelle.

Par lettre signature du 16 janvier 2006, la partie bailleuse a notifié à la partie locataire, pour adresse [...], de nouvelles prétentions

entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2006, ainsi désignées : "Transformation des finances forfaitaires mensuelles concernant le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires en acompte mensuel du même montant. L'art. 3 de votre bail à loyer est modifié comme suit : acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV). Cf. art. 5, qui précise que le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires. Un décompte de chauffage sera donc établi pour la période du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année, la première fois du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007".

L'augmentation des acomptes de chauffage et d'eau chaude est ainsi passée, dès le 1^{er} juillet 2009, de 85 fr. à 115 francs, le loyer brut s'élevant dès cette date à 795 francs.

3. Par courrier recommandé du 5 décembre 2011, [...], agissant au nom de T._____, a mis en demeure W._____ de verser la somme de 1'698 fr., représentant les arriérés de loyer du 1^{er} novembre 2011 au 31 décembre 2011 par 1'360 fr., l'acompte chauffage durant la même période par 230 fr., ainsi que les frais de mise en demeure, par 108 francs. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

4. Par formule officielle du 19 janvier 2012, [...] a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement susmentionné pour le 29 février 2012, faute de paiement dans le délai imparti.

5. Par lettre du 26 février 2012 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, W._____ a contesté la résiliation du bail. Il déclarait en substance qu'il avait actuellement payé ses quatre derniers loyers, certes avec retard, et que lorsqu'il avait contacté la gérance, ensuite de la notification de la résiliation, la personne avec qui il avait été en contact lui avait dit de ne pas s'inquiéter puisque le paiement était intervenu entre-temps.

6. Le 26 mars 2012, la société T._____, représentée par [...], a requis de la Justice de paix du district de Lausanne l'expulsion de W._____ des locaux en cause, en se fondant sur l'art. 257 CPC (protection des cas clairs).

7. Par communication au Juge de paix du district de Lausanne du 27 mars 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a déclaré qu'elle avait été informée par la société T._____ qu'une procédure en cas clair avait été déposée auprès de la justice de paix et, qu'ayant été également saisie d'une requête en annulation de congé, elle n'entendait pas examiner cette dernière avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

En droit :

1.

1.1 Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le *dies a quo* de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 795 fr., la valeur litigieuse est

supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel est de dix jours.

Le présent appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable à la forme.

2.

2.1 L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir de cognition. Il peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, *Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile*, JT 2010 III 134). Elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, *Procédure civile*, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-148; JT 2011 III 43 c. 2; Hohl, *ibid.*, n. 2399 p. 435).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

En l'occurrence, les pièces 2 et 11 nouvelles pouvaient être produites devant le premier juge, sans que l'appelant n'explique pourquoi il aurait été empêché de le faire. Elles sont dès lors irrecevables en appel.

3.

3.1 L'appelant limite ses moyens à des questions de procédure, sans remettre en cause le fait que les conditions tant formelles que matérielles d'application de l'art. 257d CO sont en l'occurrence remplies. C'est ainsi qu'il estime arbitraire le dessaisissement de la part de la Commission de conciliation en faveur du juge de l'expulsion, qu'il invoque l'incompétence du juge de paix qui aurait dû selon lui "prononcer l'irrecevabilité au sens de l'art. 64 CPC, étant donné que la requête de conciliation du 26 février ouvrait valablement l'instance et que la requête du 26 mars 2012 mettait en scène les mêmes parties et portait sur le même objet", et qu'il se plaint "du caractère lacunaire de la procédure en cas clair dans le contexte de l'expulsion du droit du bail."

3.2 Ces griefs ne résistent pas à l'examen. D'abord, la Commission de conciliation compétente ne s'est pas dessaisie de la cause en faveur du juge de paix. Par lettre du 27 mars 2012, elle a informé le Juge de Paix du district de Lausanne qu'elle était également saisie d'une requête en annulation de congé, présentée par la partie locataire, et que, vu le dépôt de la requête d'expulsion par la partie bailleresse, elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. Ce faisant, ladite Commission de conciliation a procédé comme elle le devait, sans se dessaisir formellement de la cause ainsi que le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais

en la suspendant jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (Colombini, note *in* JT 2011 III 85 n. 4.a). Dans ce contexte, comme le relève la doctrine, l'art. 10 al. 2 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010; RSV 173.655) n'a plus de portée (Colombini, *ibid.*, ch. 4b, p. 86). Ensuite, l'introduction par le locataire d'une requête de conciliation devant la Commission de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête d'expulsion pour cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JT 2012 III 66 n. 61 et réf.). Au demeurant, ce dernier pouvait faire application de l'art. 257 CPC, du moment que les motifs invoqués par le locataire à l'appui de sa requête de conciliation étaient dénués de pertinence, l'intéressé reconnaissant qu'il avait du retard dans le paiement des quatre derniers loyers.

Enfin, l'absence d'une instance de conciliation en procédure sommaire, applicable aux cas clairs (art. 248 let. b CPC) découle de la loi elle-même (art. 198 let. a CPC). L'art. 273 c al. 1 CO qu'invoque l'appelant pour se prévaloir du bénéfice d'une tentative de conciliation ne lui est d'aucun secours; en effet, l'obligation de saisir l'autorité de conciliation vaut pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire du bail (Conod *in* Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 11 ad art. 273 CO, p. 1087 et réf.). Quant à l'allégation de l'appelant selon laquelle il aurait été privé de faire valoir devant le juge de paix des éléments favorables à sa thèse, dont l'absence de formule officielle lors de l'augmentation des frais accessoires ou les versements effectués en relation avec les loyers arriérés, elle est dénuée de tout fondement. Rien ne l'empêchait en effet de se prévaloir de ces éléments lors de l'audience devant ce magistrat, à laquelle il a pris part personnellement; en particulier, il lui était loisible de produire les pièces dont il entend tirer argument à présent. Au demeurant, le relevé de compte bancaire produit sous pièce 11 et déclaré irrecevable (cf. ci-dessus c. 2) ne démontre d'aucune manière que l'appelant se serait acquitté des loyers en retard dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par la

bailleresse. Il en ressort au contraire que rien n'a été versé entre le 26 septembre 2011 et le 26 janvier 2012 et que l'arriéré en souffrance n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par la bailleresse dans sa mise en demeure du 5 décembre 2011.

3.3 Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, Procédure civile II, 2^e éd., n. 1454, p. 263 ; Colombini, note in JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure en cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (Bohnet, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Revue jurassienne de jurisprudence 2008, pp. 285 ss ; Lüscher/Hofmann, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 165 ; Meier, op. cit., pp. 373 et 378 ; Bisang, Neue Zivilprozessordnung : Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung – Nouveau code de procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion, in MietRecht Aktuell 3/2010, p. 110 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56, pp. 357-358). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, loc. cit., p. 263).

La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468 ss) :

- les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations

dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes,

- les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat,

- la situation juridique est claire. Tel est le cas lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; CACI 8 juillet 2011/151).

3.4 En l'espèce, dès lors que la carence du locataire est avérée et que les conditions pour l'application de la procédure sommaire en cas clair étaient à l'évidence remplies, c'est avec raison que le juge de paix l'a appliquée pour statuer sur la requête qui lui était soumise.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 5 juin 2012 confirmée.

5. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 2 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. En application de l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif de l'arrêt du 10 juillet 2012 doit être rectifié d'office en ce sens.

L'appel étant d'emblée dénué de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant W._____.
- V.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à W._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe rue du [...] (appartement de deux pièces au 5^{ème} étage et une cave).

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 juillet 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Sandrine Chiavazza (pour W. _____),
- M. Jacques Lauber (pour T. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :