

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 avril 2017

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Colombini et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à Nyon, défendeur, contre l'ordonnance rendue le 17 mars 2017 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____, à Lugano, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 mars 2017, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à G._____ et A._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 10 avril 2017, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1260 Nyon, Rue [...] (appartement de 4,5 pièces au 3^e étage et place de parc intérieure n° 26) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseraient la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 6'640 fr. représentant les loyers de l'appartement dus au 1^{er} octobre 2016 pour la période du 1^{er} septembre 2016 au 31 octobre 2016, et de 1'050 fr. représentant les loyers de la place de parc intérieure n° 26 dus au 1^{er} octobre 2016 pour la période du 1^{er} août 2016 au 31 octobre 2016, n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, que des motifs humanitaires n'entraient pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que les motifs invoqués ne faisaient pas obstacle au droit de résilier, de sorte que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte du 23 mars 2017, G._____ a formé un appel contre ce prononcé. Il invoque que le délai imparti est si court qu'il ne permet pas à la famille de déménager. Il offre de payer les loyers jusqu'au 31 mars 2017, plus frais, plus dépens, plus frais d'intervention, plus trois mois de loyer supplémentaires et des frais s'il y en a, afin que la famille puisse rester dans le logement jusqu'à fin juin 2017, et que sa fille de 7 ans finisse son année scolaire.

On comprend dès lors que G._____ conclut à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens qu'il doit quitter et rendre libres les locaux à une date postérieure au 30 juin 2017.

En annexe à son appel, G._____ produit un extrait de compte bancaire, des certificats médicaux et ce qui semble être une demande de permis de travail à Hong Kong.

Sans y avoir été invité, l'intimé M._____ a, sous la plume de l'agent d'affaires breveté Pierre-Yves Zurcher, conclu au rejet rapide de l'appel selon lui dilatoire formé par G._____. Il fait valoir que cela fait bientôt trois mois que l'appelant prétend être en possession d'une somme de 500'000 fr. dans une banque de Hong Kong dont il n'obtient pas la libération. Il confirme n'avoir reçu aucun paiement.

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

1. Par contrat du 2 novembre 2015, M._____, en tant que bailleur, représenté par la gérance [...] SA, et G._____ et A._____, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces sis à la Rue [...] à Nyon, avec effet au 1^{er} décembre 2015. Le loyer mensuel convenu s'élevait à 3'320 fr., dont 170 fr. de charges forfaitaires. Le même jour, ils ont par ailleurs conclu un contrat de bail relatif à la place de parc intérieure n° 26 pour un loyer mensuel de 250 francs.

Par avenant N° 1 du 18 janvier 2016, les parties ont convenu qu'avec effet rétroactif à partir du 1^{er} décembre 2015, les locataires occupaient le garage n° 24 pour un loyer mensuel de 350 fr. en remplacement de la place de parc intérieure n° 26.

2. Par courrier recommandé du 13 octobre 2016, le bailleur a imparti un délai de trente jours à ses locataires pour lui verser le montant de 6'640 fr. représentant les loyers de l'appartement dus pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2016, ainsi que le montant de 1'050 fr. représentant les loyers du garage n° 24 dus pour la période du 1^{er} août 2016 au 31 octobre 2016, avec l'indication qu'à défaut, le bail serait résilié pour le 31 décembre 2016.

Les locataires n'ayant pas versé les montants en question, ni une partie de celui-ci, dans le délai comminatoire, le bailleur leur a signifié, par avis du 25 novembre 2016, qu'il résiliait les baux de l'appartement et du garage pour le 31 décembre 2016.

3. Les locataires n'ont pas libéré les locaux à la date prévue.

4. Par acte adressé le 20 janvier 2017 à la juge de paix, M. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de G. _____ et A. _____.

G. _____ a déposé une réponse le 16 février 2017.

M. _____ a déposé une réplique le 13 mars 2017.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1 a).

Les loyers mensuels étant de 3'670 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

1.2 L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

2.2 Les pièces produites sont donc irrecevables, pour autant qu'elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance.

3.

3.1

3.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

3.1.2 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 ce

délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). A cet égard, 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 de 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 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 ; CACI 25 octobre 2016/578).

3.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que l'arriéré de loyer qui faisait l'objet de l'avis comminatoire n'a pas été payé dans le délai imparti. Il n'invoque, comme seul argument, que la brièveté du délai imparti pour quitter les lieux, qui ne permet pas à sa famille de déménager, ni à sa fille de terminer son année scolaire. Mais l'argument n'est pas pertinent, car il ne met pas obstacle à l'application de l'art. 257d CO. La difficulté de trouver un nouveau logement, qui plus est dans le même cercle scolaire, est en effet inhérente à toute expulsion. L'appelant ne soutient du reste pas le contraire. Il ne peut donc pas être fait droit à la conclusion de l'appelant de reporter les effets de l'expulsion au-delà du 30 juin 2017, sous peine de créer un important risque concret de péjorer encore la situation de la partie bailleresse, d'autant que l'appelant n'établit pas avoir réglé l'arriéré, ni même le loyer courant, admettant au contraire devoir un solde de 32'540 francs. Quant à l'état de santé invoqué, si les pièces médicales produites en première instance établissent que l'appelant souffre d'un cancer, il n'en résulte pas qu'il serait empêché de déménager.

En définitive, c'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. Les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

3.3 L'ordonnance querellée comporte cependant une erreur de plume dans son dispositif, car il est constant que la requête d'expulsion visait le garage box n° 24, et non la place de parc n° 26, conformément à l'avenant du 18 janvier 2016. L'appelant admet lui-même expressément en appel être en retard pour le paiement du garage n° 24. Conformément à l'art. 334 CPC, le dispositif du 6 avril 2017 sera rectifié d'office.

4. Sur la base de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais de justice, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), doivent être 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, l'intimé n'ayant pas été invité 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 Nyon pour qu'il fixe à G._____ et A._____, une fois la motivation du présent arrêt envoyée pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1260 Nyon, Rue [...] (appartement de 4,5 pièces au 3^e étage et garage n°24).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de G._____.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 6 avril 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. G._____,
- Mme A._____,
- M. Pierre-Yves Zurcher, aab (pour M._____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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), 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 :