

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 octobre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Crittin Dayen
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Morges, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 septembre 2014 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**_____, à Crans-près-Céligny, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance directement motivée du 4 septembre 2014, la Juge de paix du district de Morges a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 26 septembre 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...], à [...] (appartement de 2,5 pièces sis au rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente 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 sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires, qui sont 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 (*recte* : la partie locataire) remboursera à (*recte* : la partie bailleuse) son avance de frais à concurrence de (*recte* : 250 fr.) et lui versera la somme de 500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le locataire ne s'était pas acquitté d'un arriéré de loyer de 1'924 fr. dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti par le bailleur le 26 mars 2014, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), et que le congé signifié le 30 avril 2014 pour le 30 juin suivant était valable. On se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 16 septembre 2014, X._____ a fait appel contre cette ordonnance, concluant à l'annulation de l'expulsion. Il fait valoir qu'il a payé les arriérés de loyer le 3 septembre 2014, n'a pas d'autres endroits

où aller vivre, souffre de problèmes respiratoires depuis 2009 déjà et a déposé une demande auprès de l'assurance-invalidité. Il a produit deux pièces à l'appui de son appel.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer signé le 13 novembre 2003, portant sur un appartement de 2,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble chemin [...], à [...], dont le loyer mensuel net s'élève à 962 francs.

Depuis le mois de janvier 2011, X. _____ a payé son loyer avec du retard à plusieurs reprises, cumulant ainsi un montant de 1'924 fr. à titre de loyers échus et non payés entre le 1^{er} mars et le 31 mai 2014.

2. Par lettre recommandée de la gérance [...] SA du 26 mars 2014, le bailleur l'a mis en demeure de régler, dans un délai de trente jours _____ échéant _____ le 26 avril 2014, la somme de 1'924 fr. à titre de loyers échus entre le 1^{er} mars _____ et _____ le 31 mai 2014. X. _____ a été rendu attentif au fait que, faute de paiement dans le délai fixé, le bail serait résilié.

Le 30 avril 2014, le bailleur a résilié le bail avec effet au 30 juin 2014, le locataire ne s'étant pas acquitté du montant dû dans le délai imparti.

3. Le 7 juillet 2014, le bailleur a déposé une requête d'expulsion au sens de l'art. 257d CO pour non-paiement du loyer. X. _____ lui a versé 2'200 fr. le 13 août 2014 et 1'410 fr. le 3 septembre 2014.

Par courriers des 19 août et 9 septembre 2014 adressés à X._____, le mandataire du bailleur a accusé réception de ces versements. Il a toutefois précisé que la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2014 était maintenue et que ces paiements n'avaient pas pour effet de mettre un terme à la procédure d'expulsion.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion d'un logement dont le loyer mensuel s'élève à 962 francs. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 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. Formé en temps utile par le locataire qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

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). Il appartient à l'appelant de démontrer que 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées).

b) En l'espèce, l'appelant a produit une copie du courrier que l'intimé lui avait adressé le 9 septembre 2014 à la suite de son versement de 1'410 fr. le 3 septembre précédent ainsi que deux ordonnances établies par le Centre hospitalier universitaire vaudois (ci-après : le CHUV) en date du 26 août 2014, soit avant que l'ordonnance entreprise ait été rendue. La première pièce figure déjà au dossier de première instance de sorte qu'elle est recevable. En revanche, l'appelant ne démontrant pas qu'il lui aurait été impossible malgré sa diligence de produire les ordonnances du CHUV devant le premier juge (art. 317 al. 1 let. a et b CPC), celles-ci sont irrecevables.

3. L'appelant ne conteste pas ne pas avoir payé les loyers de mars à mai 2014. Il se prévaut toutefois du fait que, le 3 septembre 2014, il aurait réglé tous les loyers échus. Il fait aussi état de sa situation personnelle difficile, précisant qu'il n'a pas d'autres endroits où loger, qu'il souffre de problèmes respiratoires et qu'il a fait une demande de rente auprès de l'assurance-invalidité.

a) 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).

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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006, c. 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Le bailleur était donc en droit de résilier le bail avec effet au 30 juin 2014 et de requérir l'expulsion, indépendamment de la situation personnelle du locataire, d'éventuels motifs humanitaires n'entrant pas en ligne de compte à ce stade. Il importe au surplus peu que l'appelant soit aujourd'hui à jour dans le

règlement de son loyer, l'arriéré n'ayant été payé que le 3 septembre 2014, soit bien après l'échéance du délai comminatoire le 26 avril 2014.

Quant au délai de libération des locaux de trois semaines, fixé par le premier juge au 26 septembre 2014, il est conforme à la jurisprudence susmentionnée et a été prolongé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Compte tenu de 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.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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. Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant X._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à X._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à chemin [...], à [...] (appartement de 2.5 pièces sis au rez-de-chaussée).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 octobre 2014

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

La greffière :

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 :

- M. X._____,
- M. Pierre-Yves Zürcher, aab (pour Q._____).

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

La greffière :