

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 août 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Crittin Dayen
Greffière : Mme Huser

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 juin 2014 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**_____, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 12 juin 2014 notifiée aux parties le même jour, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à la recourante de quitter et de rendre libres pour le 11 juillet 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] - [...] (appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée comprenant une cave) (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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires, 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 remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui versera la somme de 300 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 relevé que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire de trente jours imparti, de sorte que le congé était valable.

B. Par acte du 23 juin 2014, G._____ a formé recours contre l'ordonnance précitée, en sollicitant de pouvoir rester dans l'appartement en cause.

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

1. Selon contrat signé le 30 juillet 2008, le bailleur, représenté par la régie immobilière [...], a remis à bail à la locataire un appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], comprenant une cave, dont le loyer actuel se monte à 1'356 fr., charges comprises.

Par lettre recommandée du 23 septembre 2013 notifiée le 25 septembre 2013 à la locataire, le bailleur a constaté qu'un certain retard s'était accumulé dans le paiement du loyer du mois de septembre 2013, et lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû à ce titre, additionné des frais de rappel et de mise en demeure.

Par formule de notification de résiliation de bail du 20 novembre 2013, le bailleur a résilié le bail de l'appartement pour le 31 décembre 2013, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 210).

2. Le 10 mars 2014, le bailleur a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Juge de paix), concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête soit admise (I), à ce qu'ordre soit donné à la locataire de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par la Juge de paix l'appartement en question de tout bien et de tout occupant (II) et à ce qu'à défaut de s'exécuter, la locataire puisse y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du juge de paix de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira (III).

Une audience s'est tenue le 27 mai 2014 devant la Juge de paix, à laquelle le bailleur était représenté par son conseil, la locataire s'étant présentée personnellement, non assistée.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) 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 43 ; 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 global s'élève à 1'356 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) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC)

Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives.

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante, postérieures à l'audience de jugement, sont recevables, si bien qu'elles seront prises en compte dans la mesure de leur utilité à l'examen de la cause.

3. a) La recourante ne conteste pas qu'elle n'a pas payé le loyer du mois de septembre 2013, mais argue du fait que depuis lors, elle a réglé tous les loyers dans les délais, un système de versement permanent ayant été mis en place. Elle fait également état de sa situation difficile, tant professionnelle (chômage) que personnelle (santé physique, psychique...), et dit ne jamais avoir eu de problèmes avec les voisins. Elle estime enfin que le délai d'un mois accordé par la justice de paix pour quitter les locaux est extrêmement bref, compte tenu du marché actuel du logement.

b) Selon l'art. 257d al. 1 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.

L'art. 257d al. 2 CO précise que, 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 d'un mois.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il 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 III 548 c. 4). 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 in Cahiers du bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées).

c) En l'espèce, les arguments soulevés par l'appelante ne permettent pas d'admettre l'appel. En effet, celle-ci ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257 d CO étaient réalisées. Le bailleur était donc en droit de résilier le bail en cause avec effet au 31 décembre 2013

et de requérir l'expulsion de la locataire, indépendamment de sa situation professionnelle et personnelle, d'éventuels motifs humanitaires n'entrant pas en ligne de compte à ce stade.

S'agissant du délai de résiliation des locaux, il est conforme à la jurisprudence susmentionnée et a été prolongé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel. Le premier juge devra ainsi fixer à l'appelante un nouveau délai de libération des locaux litigieux.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante G._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a 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'appelante G._____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à G._____, une fois les considérants

écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...] - [...] (appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée + cave).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 août 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 à :

- Mme G. _____,
- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (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 Lavaux-Oron.

La greffière :