

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 avril 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Giroud et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Tille

Art. 257 al. 1 CPC; 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à Pully, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 février 2015 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **O.**_____, à Lutry, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 février 2015, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à K._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 5 mars 2015, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...]rue [...], à [...] (appartement de 4 pièces + galetas + vitrine) (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 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 350 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 350 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé signifié le 23 septembre 2014 pour le 31 octobre 2014 était valable au regard de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), dès lors que le locataire ne s'était pas acquitté du montant de 6'000 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} juillet au 31 août 2014, dans le délai comminatoire de trente jours fixé le 19 août 2014 par la bailleuse, et que l'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). L'expulsion du locataire devait ainsi être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte du 22 février 2015, K._____ a formé appel contre cette ordonnance, concluant principalement à son annulation et à l'octroi de l'effet suspensif, subsidiairement à la restitution du délai de réponse et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Par lettre du 5 mars 2015, l'intimée a conclu implicitement au rejet de l'appel et requis le retrait de l'effet suspensif à l'appel.

Le 6 mars 2015, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté la requête en retrait de l'effet suspensif formée par l'intimée.

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

1. Le 24 avril 2012, la bailleuse O._____, d'une part, et les locataires [...] et K._____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un immeuble en duplex comprenant, au rez, une surface d'environ 100 m² avec vitrine et WC séparé, au 1^{er} étage un appartement de 4 pièces, cuisine agencée, salle de bains/WC d'environ 100 m², et avec 2 portes d'entrée, escalier intérieur, galetas et chauffage, à la rue [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 3'000 fr., charges comprises.

Le 4 mars 2014, le locataire K._____ a repris le bail.

2. Par lettre recommandée du 13 août 2014, la bailleuse a mis le locataire en demeure de s'acquitter du loyer échu des mois de juillet et août 2014, pour un montant total de 6'000 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié de manière anticipée, en application de l'art. 257d CO.

Le 23 septembre 2014, constatant que l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été payé, la bailleuse a résilié le contrat de bail avec effet au 31 octobre 2014.

3. Le 1^{er} novembre 2014, la bailleuse a saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer. Par lettre du 24 novembre 2014, elle a précisé que le locataire s'était

acquitté du loyer du mois d'août le 20 octobre 2014 et qu'il n'avait versé que la moitié du loyer du mois de septembre 2014.

Par avis recommandés du 30 décembre 2014, la Juge de paix a convoqué les parties à son audience du 29 janvier 2015.

Le matin du 29 janvier 2015, le locataire a adressé un fax à la Juge de paix l'informant qu'il n'avait pas encore pu s'entretenir avec son conseil pour obtenir un avis de droit. Il requérait dès lors le report de l'audience. La Juge de paix lui a répondu par courriel, l'informant que l'audience était maintenue et que la procédure suivrait son cours malgré son absence.

Les parties ont comparu personnellement à l'audience du 29 janvier 2015.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (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 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 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 bailleresse 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 bailleresse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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 c. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 3'000 fr., la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) 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).

L'appelant a reçu un "avis pour retrait" relatif à la notification de l'ordonnance attaquée le 6 février 2015, mentionnant l'expiration du délai de garde au 13 février 2015. L'ordonnance lui a ensuite été adressée sous pli simple. L'appel, déposé le 23 février 2015, a ainsi été formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie ayant un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que l'appel est recevable.

2. 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 c. 5; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a).

3. a) L'appelant fait valoir qu'au jour de l'audience du 5 février 2015, les loyers de juillet et août 2014 étaient versés.

b) 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation peut notamment entrer en considération lorsque l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 c. 4b). Le paiement de loyers échus intervenu huit jours après l'expiration du délai comminatoire a été considéré comme manifestement tardif (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4b).

c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 13 août 2014 et de la résiliation du 23 septembre 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé dans l'avis du 13 août 2014, mais se borne à exposer qu'il était à jour avec le paiement de son loyer lors de l'audience du 5 février 2015. Les loyers des mois de juillet et août 2014 auraient d'ailleurs été payés au mois d'octobre 2014 seulement, soit plusieurs semaines après l'échéance du délai comminatoire, et même après la notification de la résiliation du bail.

La bailleuse était ainsi en droit, le 23 septembre 2014, de résilier le bail pour le 31 octobre 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

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 entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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]), seront 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 se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** L'ordonnance est confirmée.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.

- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour fixer à K._____, 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 rue [...] (appartement de 4 pièces + galetas + vitrine).

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 avril 2015

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 :

- M. K. _____,
- Mme O. _____.

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 :