

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juin 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. Klay

Art. 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **L._____**, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 mars 2023 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y._____ AG**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 mars 2023, motivée le 22 mars 2023, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à L._____ et X._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 17 avril 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces au [...] étage, une cave et une place de parc intérieure n° [...] au [...] sous-sol) (I), a dit qu'à défaut pour les prénommés de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête d'Y._____ AG, 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 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais d'Y._____ AG (IV), a mis les frais à la charge de L._____ et X._____ solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence ces derniers, solidairement entre eux, rembourseraient à Y._____ AG son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 600 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

La juge de paix a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer relatif aux deux objets concernés n'avait pas été acquitté par L._____ et X._____, parties locataires, dans le délai de trente jours imparti par Y._____ AG, partie bailleuse, et que les locataires avaient certes contesté en temps utile la résiliation devant l'autorité de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272 a al. 1^{er} litt. a CO). Elle a ajouté que le congé donné par Y._____ AG était donc valable et que l'on était 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 articles 248 et suivants CPC.

B. Par acte remis à la Poste à destination de la juge de paix le 29 mars 2023, L. _____ (ci-après : l'appelant) a sollicité « l'octroi de délais de grâce à la suite de l'ordonnance » susmentionnée, exposant ne pas être en mesure de quitter les lieux dans le délai fixé dans ladite ordonnance et sollicitant un délai de deux à trois mois « pour trouver un autre appartement pour installer [s]a famille ». Il a produit trois pièces.

Interpellé par la juge de paix, l'appelant a, par courrier remis à la Poste le 5 avril 2023, indiqué « demande[r] un recours contre l'ordonnance d'expulsion » et confirmé au surplus l'écriture susmentionnée. Il a produit une pièce.

Le 6 avril 2023, la juge de paix a adressé à la Cour de céans le dossier de la cause.

Le 26 mai 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger auprès de la Cour de céans, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Le 21 mars 2017, l'appelant, en qualité de locataire, et Y. _____ AG (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer pour habitation portant sur l'appartement de trois pièces au [...] étage de l'immeuble situé à [...], contenant une cave, pour un loyer mensuel de 1'560 fr., charges comprises.

Le 20 juin 2019, l'appelant, en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer pour parking portant sur une place de parc intérieure n° [...] au [...] sous-sol de l'immeuble située à [...], pour un loyer mensuel de 130 francs.

2. Par courriers du 1^{er} novembre 2022, adressés sous plis recommandés, l'intimée a, par l'intermédiaire de sa régie, mis l'appelant et X. _____ en demeure de s'acquitter dans un délai de trente jours de la somme de 6'557 fr. 60, à savoir d'un montant 6'295 fr. 60 correspondant aux loyers impayés de l'appartement pour les mois d'août à novembre 2022 plus les intérêts de retard et un autre montant de 262 fr. correspondant aux loyers impayés de la place de parc pour les mois d'octobre à novembre 2022 plus les intérêts de retard. L'intimée a précisé qu'à défaut de paiement dans le délai précité, le bail serait résilié et l'expulsion de l'appelant et de X. _____ serait requise auprès de la juge de paix.

3. L'appelant a versé un montant de 1'690 fr. à l'intimée le 2 novembre 2022.

4. Par formules officielles du 19 décembre 2022, adressées sous plis recommandés, l'intimée a, par l'intermédiaire de sa régie, notifié à l'appelant et à X. _____ la résiliation des contrats de bail portant sur l'appartement de trois pièces au [...] étage de l'immeuble situé à [...], ainsi que sur la place de parc intérieure située à [...], pour le 31 janvier 2023 en vertu de l'art. 257d CO, en raison du non-paiement de l'intégralité des loyers mentionnés dans les courriers du 1^{er} novembre 2022.

5. a) Le 2 février 2023, l'intimée, par l'intermédiaire de sa régie, a déposé une requête d'expulsion en protection des cas clairs auprès de la juge de paix, dirigée contre l'appelant et X. _____, en qualité de « locataire(s) », et concernant l'« appartement de 3 pièces sis au [...] étage de [...], ainsi que toute autre dépendance », et la « place de parc intérieure sise même adresse ». Elle a pris les conclusions suivantes :

« **I**

Fondée sur ce qui précède, **Y.**_____ **AG** conclut avec suite de frais et dépens à ce qu'il plaise au Juge de paix du district de Lausanne de prononcer l'expulsion avec effet immédiat des locataires des objets susmentionnés ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets.

II

Il est requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution direct selon l'art. 337 CPC. »

b) Par courrier du 3 février 2023, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, a informé la juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé déposée par l'appelant ensuite de la résiliation du bail signifiée par l'intimée.

c) Le 8 mars 2023, l'appelant s'est spontanément déterminé.

d) La juge de paix a tenu une audience le 20 mars 2023 à laquelle se sont présentés un agent d'affaires stagiaire pour l'intimée et l'appelant, **X.**_____ ne se présentant pas.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, dans ses écritures des 29 mars et 5 avril 2023, l'appelant ne conteste pas la résiliation des contrats de bail des 21 mars 2017 et 20 juin 2019. Compte tenu de loyers mensuels totaux de 1'690 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Dans son courrier du 5 avril 2023, l'appelant a toutefois indiqué déposer un recours contre l'ordonnance entreprise. L'intéressé n'étant pas assisté d'un mandataire professionnel, son recours est converti en appel.

L'appelant, seul locataire à teneur des contrats de bail des 21 mars 2017 et 20 juin 2019, n'avait pas besoin d'attirer X. _____ dans la présente procédure d'appel (cf. ATF 145 III 281 consid. 3.4.2, RSPC 2019 p. 497 note Bohnet ; ATF 118 II 168 ; TF 4A_625/2017 du 12 mars 2018 consid. 3.1).

Interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit plusieurs pièces, lesquelles ne sont pas datées. La question de leur recevabilité peut toutefois être laissée ouverte, dès lors que même si elles devaient être considérées comme recevables, l'appel devrait de toutes manières être rejeté pour les motifs exposés ci-dessous.

3.

3.1

3.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

3.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées).

Les motifs personnels du locataire 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4D_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade

de l'exécution forcée, en application du principe général de proportionnalité (CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9).

3.2

3.2.1 L'appelant ne remet pas en cause la résiliation des rapports de bail, ni son expulsion des objets concernés dans son principe, mais demande uniquement qu'un délai de grâce de deux à trois mois pour quitter les lieux lui soit accordé. Il fait valoir qu'il n'a pas de solution immédiate pour se reloger, que sa femme est enceinte de plusieurs semaines et qu'il a deux enfants de trois et treize ans à charge. Il ajoute que les loyers en retard et les frais seront payés à fin avril 2023.

3.2.2 En l'espèce, l'appelant invoque ainsi uniquement des motifs personnels dans le but d'obtenir un délai supplémentaire avant de devoir libérer les objets loués. Or, conformément à la jurisprudence précitée, il est prématuré de faire valoir de tels moyens au stade de l'ordonnance d'expulsion. Il lui appartiendra d'invoquer, le cas échéant, ces motifs au stade de l'éventuelle exécution forcée.

Au surplus et à toutes fins utiles, le fait que l'appelant s'engage à régler, respectivement ait réglé hors délai les loyers en souffrance, n'est pas non plus déterminant.

4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier de la cause est retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe rapidement à l'appelant, dans la mesure nécessaire, un nouveau délai pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 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, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à l'appelant L._____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces au [...] étage, une cave et une place de parc intérieure n° [...] au [...] sous-sol).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant L._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. L. _____,
- Mme Laura Emilia Jaatinen (pour Y. _____ AG),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne ;
- Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne ;
- Mme X. _____.

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

Le greffier :