

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 novembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Muller et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Egger RoCHAT

Art. 257d CO ; 257, 308 al. 1 et 2 et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.G.**_____, à [...],
appelante, contre l'ordonnance rendue le 13 octobre 2016 par le Juge de
paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant
l'appelante d'avec **M.**_____, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 octobre 2016, notifiée le 14 octobre 2016, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à B.G._____ et A.G._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 14 novembre, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], « [...] », Ch. [...] (villa individuelle de 4,5 pièces) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 cette ordonnance 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 cette ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 800 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 800 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair déposée par la bailleuse contre les locataires, a considéré que la résiliation du bail au sens de l'art. 257d al. 2 CO était valable, les locataires n'ayant pas payé l'entier du loyer dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

B. Par acte du 21 octobre 2016, A.G._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la date fixée à l'appelante et à B.G._____ pour quitter les locaux soit reportée au 31 janvier 2017 à midi.

Simultanément à son appel, A.G._____ a sollicité le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Le 1^{er} novembre 2016, l'appelante a été dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 13 décembre 2013, M._____, représentée par Régie ____ SA, a loué à A.G._____ et B.G._____ une villa individuelle de 4,5 pièces, « [...] », sise Ch. [...], à [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014, renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel net s'élève à 3'200 fr., charges non comprises.

2. Par courriers recommandés du 12 octobre 2015, adressés séparément à chacun des locataires, la bailleuse les a mis en demeure de verser dans un délai de trente jours le montant de 6'400 fr. à titre de loyers échus pour les mois de septembre et octobre 2015. Ces courriers mentionnaient qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

Les locataires n'ont pas établi avoir versé le montant de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

3. Par courriers recommandés du 24 novembre 2015, adressés séparément à chacun des locataires, la bailleuse leur a signifié la résiliation du bail pour le 31 décembre 2015 en se prévalant de l'art. 257d CO.

Malgré l'arrangement de paiement accordé aux locataires jusqu'au 10 avril 2016 en raison de difficultés personnelles et d'un changement professionnel, leur compte ouvert auprès de la régie présentait toujours un solde négatif au mois de juillet 2016.

4. Le 9 août 2016, la bailleresse, M._____, a saisi le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

Une audience a eu lieu le 12 octobre 2016, lors de laquelle ont été entendues la bailleresse et la locataire, A.G._____, l'époux de cette dernière ne s'étant pas présenté ni personne en son nom.

En droit :

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 inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

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 part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 3'200 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelante le 14 octobre 2016, l'appel, écrit et motivé, interjeté le 23 octobre 2016, a été déposé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc recevable.

2. 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO sont réalisées. Elle requiert en revanche un report de la date d'évacuation fixée par le premier juge.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont réalisées : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

3.2.2 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du

bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

3.2.3 Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du 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). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et 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). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1^{er} janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

3.3 En l'espèce, la réalisation des conditions posées par l'art. 257d CO n'est à juste titre pas contestée par l'appelante. Dès lors que l'expulsion prononcée par le premier juge est fondée, il ne se justifie pas de critiquer le délai de libération impartie par ce magistrat, d'une durée d'un mois, qui est conforme à la jurisprudence.

A toutes fins utiles, on relèvera que rien n'empêche les locataires, malgré le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance

d'expulsion, de négocier avec la bailleuse - si celle-ci y consent - un report de la date du départ des locaux.

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 querellée confirmée. Au vu de l'absence de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être également rejetée (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire d'A.G._____ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A.G._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jean de Gautard (pour A.G. _____),
- M. _____ par Régie _____ SA,

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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :