

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein
Greffier : Mme Logoz

Art. 257d CO ; 257 al. 1, 308 al. 1 let. a et al. 2, 311 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**_____, à Châtillens, intimée, contre l'ordonnance rendue le 20 juin 2013 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **COMMUNAUTE HEREDITAIRE W.**_____ et **K.**_____, à Crissier, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 juin 2013, adressée pour notification à l'appelante le 4 juillet 2013 et reçue le 10 juillet 2013, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à H. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 22 juillet 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] - [...] (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage + 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 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, 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 H. _____ remboursera à Communauté héréditaire composée d'W. _____ et K. _____ son avance de frais à concurrence de 350 fr. et lui versera la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a constaté que l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé par la locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé notifié le 13 novembre 2012 pour le 31 janvier 2013 avait ainsi été valablement donné. Au demeurant, il a considéré 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) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte adressé le 17 juillet 2013 au Tribunal cantonal, H. _____ a interjeté appel à l'encontre de cette ordonnance, en concluant implicitement à l'annulation de l'expulsion. Elle a produit un lot de pièces à l'appui de son appel.

Les intimés n'ont pas été invités 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. W. _____ et K. _____ sont propriétaires en main commune (communauté héréditaire) d'un immeuble sis [...] à [...] [...], immeuble cadastré sous n° [...] de la commune d' [...].

2. Par contrat de bail à loyer du 18 juin 2003, signé par Régie [...] pour le compte de la partie bailleuse, H. _____ a pris en location un appartement de 3 pièces, sis au 1^{er} étage de cet immeuble. Conclu pour durer initialement du 1^{er} août 2003 au 1^{er} juillet 2004, le bail se renouvelait aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le bail précisait sous chiffre 6.5 que toute résiliation donnée pour le 31 décembre de chaque année était exclue et serait reportée au 31 janvier de l'année suivante.

Le montant du loyer a été fixé à 1'150 fr. par mois, plus 100 fr. d'acomptes de charges.

3. Par courrier recommandé du 27 septembre 2012, la partie bailleuse, représentée par [...], a mis en demeure H. _____ de régler dans un délai de trente jours le montant de 2'600 fr., à savoir 2'300 fr. à titre de loyers impayés pour les mois d'août et septembre 2012, 200 fr. à titre d'acompte de charges pour la même période, 50 fr. de frais de rappel impayés et 50 fr. de frais de mise en demeure. Ce courrier renfermait en

outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

4. Par courrier recommandé du 13 novembre 2012, [...] a notifié à H._____, conformément à l'art. 257d CO, la résiliation de son bail avec effet au 31 décembre 2012, reporté au 31 janvier 2013 en vertu de la clause figurant sous 6.5 du bail à loyer. Le courrier précisait que la locataire restait devoir le montant de 5'150 fr., soit 4'600 fr. à titre de loyers impayés pour les mois d'août à novembre 2012, 400 fr. à titre d'acompte de charges pour la même période, 100 fr. de frais de mise en demeure impayés et 50 fr. de frais de résiliation. Le congé a été notifié au moyen de la formule « notification de résiliation de bail » agréée par le canton.

Le pli, non réclamé, a été retourné à l'échéance du délai de garde le 21 novembre 2012 à son expéditeur.

4. Par acte adressé le 20 février 2013 à la Justice de paix du district de Lavaux-Oron, W._____ et K._____, représentés par l'agent d'affaires Geneviève Gehrig, ont requis l'expulsion de H._____ en application de la procédure dans les cas clairs (art. 248 ss CPC).

Les parties ont été entendues à l'audience du 6 juin 2013. Le 20 juin 2013, le juge de paix a rendu une ordonnance d'expulsion, notifiée le même jour aux parties. La Justice de paix ayant mal adressé la notification destinée à H._____, le pli lui est venu en retour le 22 juin 2013. Le 4 juillet 2013, elle a procédé à une nouvelle notification de l'ordonnance, que H._____ a reçue le 10 juillet 2013.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (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 loyer mensuel des locaux d'habitation s'élève à 1'250 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

1.2 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'appel est ainsi interjeté en temps utile, l'acte ayant été déposé dans les dix jours qui ont suivi la notification régulière de l'ordonnance querellée.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le

jugement attaqué doit être annulé ou modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011, in SJ 2012 I 131 c. 3; CACI 24 novembre 2011/369 c. 3a; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, loc. cit.).

L'exigence de motivation implique que l'acte doit contenir des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CP). Au demeurant, il ne peut être remédié à des conclusions déficientes par l'octroi d'un délai pour guérir le vice au sens de l'art. 132 CPC (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC ; Juge délégué CACI 1^{er} novembre 2011/329, JT 2012 III 23). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2 ; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013).

En l'espèce, l'appelante se borne à émettre des considérations au sujet de sa situation personnelle et ses difficultés financières, précisant qu'elle habite l'appartement en question depuis le 1^{er} août 2003 et qu'elle a toujours payé ses loyers. Au vu des réquisits de l'art. 311 al. 1 CPC, la recevabilité de l'appel peut prêter à discussion. Quoi qu'il en soit, la question peut demeurer indécise, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les raisons qui suivent.

2.

2.1 L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel

revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

2.2 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 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad. art 317 CPC).

En l'espèce, l'appelante a produit un lot de pièces. Les pièces n° 1, 2 et 3 avaient déjà été produites en première instance par les intimés ; elles ne sont ainsi pas nouvelles de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité. Les pièces n° 4 à 8 sont toutes antérieures à l'audience du juge de paix ; dès lors que l'appelante n'a pas démontré en quoi elle aurait été empêchée de les produire devant le premier juge, elles sont irrecevables.

3. L'appelante expose qu'elle habite l'appartement en cause depuis le 1^{er} août 2003 et qu'elle a toujours payé ses loyers. Elle explique qu'elle a rencontré des difficultés de septembre 2012 à février 2013 lorsqu'elle s'est trouvée sans emploi, avec un enfant à charge et sans

droit aux prestations de l'assurance-chômage. Elle allègue avoir proposé divers arrangements qui ont tous été refusés et dit faire actuellement l'objet d'une saisie de salaire.

3.1

3.1.1 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 le délai fixé, 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). A cet égard, les 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 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, op. cit., 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

3.1.2 En l'espèce, l'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement du loyer. Elle n'a ainsi pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai imparti par l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 27 septembre 2012. Les intimés étaient dès lors autorisés, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'ils ont valablement fait par formule officielle du 13 novembre 2012 pour le 31 janvier 2013. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 20 février 2013, soit après l'expiration du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 88, p. 816).

3.2

3.2.1 Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 let. b CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n. 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) –, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le

bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C_35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2).

3.2.2 En l'espèce, dès lors que l'arriéré porte sur deux mois de loyer, il ne saurait, malgré le fait que le bail a duré près de dix ans, être qualifié d'insignifiant. Au demeurant, il n'apparaît pas, au regard des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus, que le congé donné le 13 novembre 2012 soit abusif, ce d'autant que l'appelante n'établit pas avoir réglé les loyers impayés à ce jour. Dès lors, il n'est pas annulable au sens de l'art. 271 al. 1 CO et déploie tous ses effets.

3.3 A la suite de la notification irrégulière de l'ordonnance d'expulsion du 20 juin 2013, la décision querellée, fixant à l'appelante un délai au 22 juillet 2013 pour quitter et rendre libre son logement, ne lui est finalement parvenue que le 10 juillet 2013, de sorte que le délai de libération a été réduit à 12 jours. Compte tenu des exigences jurisprudentielles en matière d'exécution forcée de l'expulsion (cf. c 3.1.1 supra ; CREC 21 septembre 2011/168 ; CREC 13 mars 2012/99), il paraît douteux qu'un tel délai respecte le principe de proportionnalité.

Compte tenu toutefois de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), l'appelante a obtenu que l'ordonnance d'expulsion lui imposant un délai de départ au 22 juillet 2013 ne devienne pas exécutoire à ce jour. On ne saurait dès lors sanctionner le fait qu'en raison de cette erreur de notification, le délai d'environ un mois fixé initialement par le premier juge a été réduit d'une vingtaine de jours. Il faut plutôt tenir compte de l'élément nouveau que constitue l'écoulement du temps et constater que rien ne s'oppose désormais à l'expulsion de l'appelante.

4. En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

La cause sera renvoyée au juge de première instance afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

En application de l'art. 107 al. 2 CPC, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.

- II.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'elle fixe à H._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à [...] à [...].

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 septembre 2013

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

Le greffier :

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 :

- Mme H. _____,
- Mme Geneviève Gehrig, aab (pour communauté héréditaire W. _____ et K. _____).

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.

Le greffier :