

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 juin 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Krieger et Winzap
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Nyon, locataire et intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 avril 2011 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, à Montreux, bailleur et requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 avril 2011, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 31 mai 2011, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Gland, [...], route de [...] (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, B._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), étant précisé que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, le mercredi 15 juin 2011, à 10 heures 30, et que l'office pourra pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (II), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais du requérant (III), mis les frais à la charge de B._____ (IV) et dit qu'en conséquence celui-ci remboursera au requérant son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 340 fr. à titre de dépens, à savoir 40 fr. en remboursement de ses débours nécessaires et 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (V).

En substance, le premier juge a retenu que B._____ n'avait pas payé ses arriérés de loyer dans le délai qui lui avait été fixé par courrier de F._____, lequel renfermait la sommation qu'à défaut de paiement dans dit délai le bail serait résilié, et a considéré que le congé était valable, de sorte que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par courrier du 29 avril 2011, B._____ a fait appel de cette ordonnance, concluant à ce que l'exécution forcée du mercredi 15 juin 2011 soit suspendue.

L'intimé n'a pas été invité 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 :

Les parties ont conclu le 10 mai 2007 un contrat de bail à loyer, portant sur des locaux commerciaux sis à la route de [...], à Gland, pour une durée déterminée, à partir du 15 mai 2007 jusqu'au 30 juin 2012. Le loyer mensuel a été fixé à 1'850 fr., y compris 50 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

Les loyers d'août et de septembre 2010 n'ont pas été acquittés. Une sommation, datée du 3 septembre 2010, a été notifiée le 6 septembre 2010 au locataire, lui impartissant un délai de 30 jours pour s'acquitter des arriérés de loyer.

Le loyer du mois d'août 2010 a été acquitté le 20 septembre 2010 ; celui du mois de septembre 2010 le 5 novembre 2010.

Le contrat de bail à loyer a été résilié par le bailleur pour le 31 décembre 2010, sur la base de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) ; la résiliation a été notifiée au locataire le 5 novembre 2010 au moyen d'une formule officielle, datée du 4 novembre 2010.

La résiliation n'a pas été contestée par le locataire dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO.

F._____ a requis le 20 janvier 2011 du Juge de paix du district de Nyon qu'ordre soit donné à B._____, sous la menace des peines de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311) de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis à Gland, ceci dans un délai de grâce de 20 jours, que soient d'ores et déjà fixées les opérations d'exécution forcée pour le cas où celui-ci ne s'exécuterait pas, que l'huissier de la justice de paix soit chargé de procéder à l'exécution forcée, sous la présidence du juge de paix et qu'il soit prononcé que dit

huissier peut requérir de tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée et qu'il sera au besoin procédé à l'ouverture forcée.

B._____ s'est déterminé sur la requête par courrier du 15 mars 2011, alléguant que les retards de paiement étaient imputables à des raisons économiques et concluant implicitement au maintien du bail.

En droit :

1. a) L'ordonnance entreprise a été rendue le 19 avril 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il y a lieu de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; cf. Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour frais accessoires compris, à 1'850 fr. et l'appelant a conclu, implicitement, au maintien du bail qui court jusqu'au 30 juin 2012. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

c) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

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 jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance entreprise a été complété sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. L'appelant reconnaît avoir accusé des retards dans le paiement du loyer, mais allègue qu'à ce jour l'ensemble des montants dus aurait été acquitté. Il offre de verser une garantie de loyer de 3 mois.

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.

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 (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 3/97, pp. 65 ss). 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 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 la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) 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 LPEBL, p. 196 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par la sommation du 3 septembre 2010 a commencé à courir lorsque l'appelant l'a reçue, soit dès le 6 septembre 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 6 octobre 2010 et l'appelant n'a pas établi avoir réglé l'arriéré

en cause à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimé le droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 4 novembre 2010, pour le 31 décembre 2010, et de requérir l'expulsion de l'appelant, ce qu'elle a fait par requête du 20 janvier 2011, soit après l'expiration du bail.

Vu la règle de l'art. 257d CO et la jurisprudence susmentionnée, il est sans pertinence que les appelants aient finalement réglé leurs arriérés de loyer. Les conséquences pour l'appelant résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par cette disposition. Il n'est en outre plus possible d'examiner si le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelant ne l'a pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'il est déchu du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 I 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

4. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant.

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- IV.** La cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis route de [...], à Gland, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 juin 2011

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 :

- M. B. _____
- Mme Martine Schlaeppli (pour F. _____)

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 :

- Madame la Juge de paix du district de Nyon

Le greffier :