

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Hersch

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Leysin, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 août 2016 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelant d'avec **U.**_____, à Alger (Algérie), requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 26 août 2016, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la Juge de paix) a ordonné au locataire E._____ de libérer pour le mercredi 12 octobre 2016 à midi le studio occupé sis [...], 1854 Leysin (I), l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'100 fr., à la charge du locataire (IV et V), dit que celui-ci remboursera au bailleur U._____ son avance de frais du même montant et lui versera la somme de 2'200 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en procédure simplifiée déposée par le bailleur U._____ contre le locataire U._____, a considéré que le locataire ne s'était pas acquitté de l'arriéré de loyer à hauteur de 12'800 fr. dans le délai comminatoire de trente jours fixé par le bailleur le 4 décembre 2015, de sorte que la résiliation intervenue le 17 février 2016 pour le 31 mars 2016 était valable. Partant, il convenait de prononcer l'expulsion du locataire.

B. Par acte transmis par porteur le 28 septembre 2016, E._____ a formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à ce qu'un délai au 15 décembre 2016 lui soit accordé pour quitter les lieux.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. Par contrat oral, U. _____ a remis à bail à E. _____ dès le 1^{er} juillet 2014 un studio sis [...], à Leysin. Le loyer mensuel a été fixé à 800 fr., charges comprises.

Par avis comminatoire du 4 décembre 2015, U. _____ a sommé E. _____ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 12'800 fr. correspondant aux loyers impayés du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2015, faute de quoi il résilierait le bail en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 17 février 2016, U. _____ a résilié le contrat de bail avec effet au 31 mars 2016.

2. La conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer ayant échoué le 31 mai 2016, U. _____ s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 1^{er} juin 2016.

Le 2 juin 2016, U. _____ a déposé auprès de la Juge de paix une requête d'expulsion en procédure simplifiée, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au constat de la validité de la résiliation extraordinaire du bail, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à E. _____ et à ce que son expulsion soit ordonnée dans un délai de grâce de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir, sous menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP.

L'audience devant la Juge de paix a été tenue le 19 août 2016.

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 a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Selon le droit fédéral, la valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine en prenant en compte le loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 800 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par une partie qui a intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 En appel, l'appelant ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées et ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation. Il conclut à ce qu'un délai au 15 décembre 2016 lui soit accordé pour libérer les locaux, affirmant qu'il disposerait à cette date d'un studio dans le même immeuble et se prévalant de sa maladie.

3.2 Les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire si les conditions de l'art. 257d CO sont par ailleurs réalisées (TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit toutefois tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'un logement est en jeu, il s'agit d'éviter que les personnes concernées soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 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, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.3 En l'espèce, il faut d'abord relever que les circonstances dont se prévaut l'appelant, soit la conclusion d'un nouveau bail et sa maladie, ne sont fondées sur aucun moyen de preuve et ne sont donc pas établies. De plus, le délai de libération des locaux de plus de six semaines (soit du vendredi 26 août au mercredi 12 octobre 2016) fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence. Par ailleurs, l'appelant bénéficie de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Son moyen est donc infondé.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les occupés. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils 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 d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle fixe à E._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1854 Leysin (studio).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant E._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 25 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- E. _____,
- Philippe Chiocchetti, aab, (pour U. _____),

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

- Madame la Juge de paix du district d'Aigle.

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 :