

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 avril 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], défendeur, contre l'ordonnance rendue le 23 novembre 2018 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 novembre 2018, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) a ordonné à D._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 14 décembre 2018 les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), a chargé l'huissier de paix de procéder à l'exécution forcée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, à défaut d'exécution volontaire de D._____ (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., à la charge de D._____ (IV et V), a dit que D._____ verserait à P._____ 300 fr. en remboursement de l'avance de frais effectuée par celle-ci et 850 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, appelée à statuer sur une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) tendant à l'expulsion de l'intimé D._____, ensuite de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers du 1^{er} novembre 2017 au 30 avril 2018 inclusivement, la juge de paix a retenu, en substance, que pour réclamer le paiement des 8'856 fr. 65 représentant les loyers dus au 1^{er} avril 2018 pour la période considérée, la partie bailleuse avait fait notifier le 13 avril 2018 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement intégral dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 4 juin 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 31 juillet 2018. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, et faute de motif d'annulabilité du congé, le congé était valable et la requête d'expulsion du 16 octobre 2018 devait être admise.

B. Par acte du 28 novembre 2018, D._____ a interjeté appel de cette ordonnance, en concluant à ce qu'elle soit « levée ». Il a produit des pièces nouvelles.

Le 1^{er} mars 2019, il a requis d'être entendu.

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 contrats de baux à loyer des 9 avril et 23 juillet 1992, P._____ a remis en location à [...] un appartement A12 de trois pièces subventionné sis chemin [...] à [...], avec la place de parc n° 14 située au premier sous-sol de l'immeuble en question.

Le loyer mensuel de l'appartement s'élève, depuis le 1^{er} janvier 2008, à 1'561 fr., acompte de charges de 120 fr. compris, et celui de la place de parking, qui s'élevait initialement à 130 fr., a été réduit à 100 fr. dès le 1^{er} mai 2018.

2. [...] s'est mariée par la suite avec D._____. Après avoir vécu ensemble, avec leur enfant, dans l'appartement en question, les époux se sont séparés le 16 mai 2014. Lors de l'audience de mesures protectrices de l'union conjugale du 14 avril 2015, les parties ont convenu que la jouissance du domicile conjugal et de la place de parking serait attribuée à D._____, à charge pour lui d'en payer le loyer et les charges.

Par courrier du 11 avril 2018, P._____ a confirmé à D._____ que celui-ci devenait seul titulaire des baux en question.

3. Par courrier recommandé du 13 avril 2018, P._____ a imparté un délai de 30 jours à D._____ pour régler 8'076 fr. 65 représentant les loyers de l'appartement dus au 1^{er} avril 2018 pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 30 avril 2018, ainsi que 780 fr. représentant les loyers

de la place de parc dus au 1^{er} avril 2018 pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 30 avril 2018, avec la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les baux seraient résiliés.

Le 23 avril 2018, D._____ a versé 1'561 fr. pour l'appartement et 130 fr. pour la place de parking. Il n'a pas procédé à d'autres versements dans le délai imparti.

4. Par courriers recommandés du 4 juin 2018, accompagnés de la formule officielle, P._____ a résilié les baux en question pour le 31 juillet 2018.

D._____ n'a toutefois pas quitté les lieux à l'échéance du délai précité.

5. D._____ a déposé, en temps utile, une demande d'annulation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Nyon.

6. Le 16 octobre 2018, P._____ a déposé, auprès de la juge de paix, une requête en cas clair d'expulsion contre D._____, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre lui soit donné de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait lui être imparti, l'appartement et la place de parking en question et d'ordonner les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC.

D._____ ne s'est pas déterminé sur la requête dans le délai imparti.

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 inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de 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 un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1).

Dans le cas présent, la valeur litigieuse s'élève à 56'556 fr. (= [1'441 fr./mois + 130 fr./mois] x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire en protection de 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 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 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

Dans le cas présent, les pièces que l'appelant a jointes à son acte d'appel sont nouvelles. Elles sont dès lors irrecevables. Quant aux explications que l'appelant demande à pouvoir donner oralement lors d'une audience - si l'on comprend bien sa requête tendant à pouvoir

exercer son droit d'être entendu –, elles seraient également nouvelles et comme telles irrecevables, faute pour l'appelant d'avoir procédé en première instance et, notamment, d'avoir demandé au premier juge de tenir audience pour y être interrogé. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la requête de l'appelant tendant à la fixation d'une audience.

2.

2.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge 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). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

2.2 En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum

de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (cf. Pierre Wessner, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, n. 21 ad art. 257d CO p. 246 avec les réf. cités).

L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul, ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO si le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4).

2.3 Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

2.4 En l'espèce, l'intimée a allégué, sans que ces faits aient été contestés par l'appelant en première instance, que celui-ci n'avait pas réglé, au 1^{er} avril 2018, l'intégralité des loyers convenus pour les mois de novembre 2017 à avril 2018 et que, mis en demeure le 13 avril 2018 de le faire dans les trente jours sous menace de résiliation du bail, il ne s'était pas entièrement exécuté. Ces faits doivent dès lors être retenus,

nonobstant les explications que l'appelant donne dans son acte d'appel du 28 novembre 2018 sur les démarches que son mandataire, actuaire, aurait vainement entreprises auprès de l'intimée et de la gérance pour régler amiablement le litige. Dans ces conditions, on ne discerne pas pour quel motif le congé signifié à l'appelant sur formule officielle du 4 juin 2018, pour le 31 juillet 2018, pourrait être annulable. Aussi est-ce à bon droit que la juge de paix a admis la requête de l'intimée en protection d'un cas clair et qu'elle a ordonné l'expulsion de l'appelant.

3. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile 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 d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 de Nyon pour qu'elle fixe à D. _____ un nouveau délai pour libérer les

locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage, avec cave, salle de réunion et place de parc au sous-sol).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant D._____.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 15 avril 2019, est notifié en expédition complète à :

- M. D._____,
- M. Jacques Lauber, aab (pour P._____),
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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).

La greffière :