

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 avril 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Abrecht et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257d CO; 257 al. 1, 312 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance rendue le 18 février 2015 par la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.W.**_____ et **B.W.**_____, tous deux à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 février 2015, la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à L._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 18 mars 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée, garage, jardin et cabanon de jardin) (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 présente 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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 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 la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 600 fr. à titre de dépens, à savoir en remboursement de ses débours nécessaires et à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé signifié le 2 octobre 2014 pour le 30 novembre 2014 était valable au regard de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), dès lors que le locataire ne s'était pas acquitté du montant de 2'780 fr., représentant les loyers dus pour les mois de juillet et août 2014, dans le délai comminatoire de trente jours fixé le 22 août 2014 par les bailleurs, et 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). L'expulsion du locataire devait ainsi être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte daté du 26 février 2015 mais remis à la poste le 27 février suivant, L._____ a formé appel contre cette ordonnance,

concluant à ce qu'un délai supplémentaire pour vider son appartement lui soit accordé, en raison de son hospitalisation. Il a joint une attestation établie le 25 février 2015 par la Dresse [...], médecin assistante au Service de psychiatrie générale du CHUV, sur le site de [...] à [...].

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

1. Le 8 juillet 2013, les bailleurs A.W. _____ et B.W. _____, d'une part, et le locataire L. _____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], et comprenant un garage, un jardin ainsi qu'un cabanon de jardin. Le loyer mensuel s'élève actuellement à 1'650 fr., charges comprises, payable d'avance et par mois.

2. Par lettres recommandées du 22 août 2014, les bailleurs ont mis le locataire en demeure de s'acquitter des loyers échus des mois de juillet et août 2014, respectivement pour l'appartement et pour le garage, dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié de manière anticipée, en application de l'art. 257d CO.

3. Le 2 octobre 2014, constatant que l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été payé, les bailleurs ont résilié le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2014. Le locataire n'a pas contesté cette résiliation.

4. Le 12 décembre 2014, les bailleurs ont saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer, précisant qu'au jour de la requête, les loyers des mois de juillet à novembre 2014 ainsi que l'indemnité d'occupation illicite de décembre 2014 demeuraient impayés.

5. Une audience s'est tenue le 11 février 2015 devant la Juge de paix.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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.

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 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 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 devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'650 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel, déposé le 27 février 2015, a été formé en temps utile (art. 311 a. 1 CPC), par une partie ayant un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour 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 ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

b) 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 les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf. citées).

c) En l'espèce, l'appelant produit une nouvelle pièce, soit un certificat établi le 25 février 2015 par la Dresse [...], médecin assistante au Service de psychiatrie générale du CHUV.

On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus vaut également lorsque les *novas* sont produites par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La *ratio* de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le

même juge de paix sur la base des novas (TF 4A_420/2012 déjà cité, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair. La question peut cependant être laissée ouverte, dès lors que l'appelant fait valoir qu'il est hospitalisé depuis le 27 janvier 2015 – soit avant qu'il ne se présente à l'audience du 18 février 2015 devant le premier juge – sans exposer en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées. Par conséquent, faute d'avoir été produite en première instance, cette pièce est irrecevable.

3. L'appelant fait valoir qu'il est hospitalisé à Cery depuis le 27 janvier 2015 et qu'il est dans l'impossibilité de libérer son appartement pour le 18 mars 2015.

a) 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 ce délai, 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, 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 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai

2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, 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 la 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).

b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 22 août 2014 et de la résiliation du 2 octobre 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer pour les mois de juillet et août 2014 n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé dans l'avis du 22 août 2014.

Les intimés étaient ainsi en droit, le 2 octobre 2014, de résilier le bail pour le 30 novembre 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, d'autant que l'appelant a bénéficié *de facto* d'un délai supplémentaire pour libérer son appartement en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, 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 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile 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 à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant 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 L._____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour fixer à L._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 3.5 pièces + garage + jardin + cabanon de jardin).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 avril 2015

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

La greffière :

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. L. _____,
- M. Jacques Lauber, aab, (pour A.W. _____ et B.W. _____).

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 des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :