

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juillet 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Bendani, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 70 al. 1 CPC et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.P.**_____, à Montreux, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 mai 2018 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec et **B.Q.**_____, tous deux à Lausanne, bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 11 mai 2018, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix) a ordonné à A.P. _____ et B.P. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 11 juin 2018, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Avenue [...] (appartement de 5 pièces au 2^e étage + une cave) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des bailleurs, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais des bailleurs (IV), a mis les frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence les locataires, solidairement entre eux, rembourseraient aux bailleurs, solidairement entre eux, leur avance de frais à concurrence de 680 fr. et leur verseraient la somme de 1'125 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 5'150 fr. représentant les loyers pour la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 octobre 2017, les bailleurs avaient fait notifier séparément à chacun des locataires, le 16 octobre 2017, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que faute de paiement dans ce délai comminatoire, les bailleurs avaient signifié séparément aux locataires, par avis du 28 novembre 2018, qu'ils résiliaient le bail pour le 31 décembre 2017. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable et la requête d'expulsion devait être admise en cas clair.

B. Par acte du 18 mai 2018, A.P. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à l'octroi d'une prolongation afin que sa fille termine ses examens à l'Université.

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

Par avis du 6 juin 2018, le juge délégué de la cour de céans a rappelé à l'appelante que l'appel avait, de par la loi, effet suspensif, de sorte qu'elle n'était pas exposée à une expulsion le 11 juin 2018.

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

1. Le 14 août 2002, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement, sis à [...], Avenue [...], de 5 pièces au 2^e étage + une cave, dont le loyer s'élevait à 2'575 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude par 200 fr. compris.

2. Par courriers recommandés du 16 octobre 2017 envoyé à chacun des locataires, le représentant des bailleurs a mis en demeure ces derniers de verser dans un délai de trente jours un montant de 5'390 fr. – représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 octobre 2017, plus 120 fr. de frais de rappel et 120 fr. de frais de mise en demeure –, leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours il résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

3. Par formules officielles datées du 28 novembre 2017, adressée séparément aux deux locataires, le représentant des bailleurs a résilié le bail pour le 31 décembre 2017.

4. Le 29 janvier 2018, les bailleurs ont saisi le juge de paix d'une requête en expulsion des locataires.

Une audience a eu lieu le 1^{er} mai 2018, à laquelle se sont présentées [...], agent d'affaires breveté stagiaire, pour les bailleurs, ainsi que les locataires personnellement.

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par l'une des locataires qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel 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 réf. cit.).

3.

3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la

demande sera rejetée (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501).

Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. cit.).

3.2 En l'espèce, seule A.P._____ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, B.P._____ ne s'étant pas manifesté, alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail. Au demeurant, l'appelante n'a pas dirigé son acte d'appel contre B.P._____, comme elle aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.1 supra). L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (cf. CACI 28 février 2018/108 consid. 3.2 ; CACI 24 mai 2018/309).

4. Par surabondance, l'appelante ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d al. 2 CO sont réalisées et il n'y a pas lieu d'y revenir, l'ordonnance pouvant être confirmée sur ce point.

5.

5.1 L'appelante plaide en revanche qu'il y aurait lieu de lui accorder une prolongation jusqu'à ce que sa fille ait passé ses examens de médecine.

5.2 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF 27 février 1997 in 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 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 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 consid. b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 24 mai 2018/309 ; CACI 27 mars 2014/160 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

5.3 Une prolongation jusqu'à ce que la fille de l'appelante ait achevé ses examens, ce qui interviendrait selon ses dires au plus tôt en janvier 2019, dépasse celle admise par la jurisprudence précitée et équivaldrait dans les faits à une nouvelle prolongation de bail. Au demeurant, la perspective d'examens à plus de six mois ne constitue pas un motif humanitaire justifiant un délai de libération plus long. Il y a lieu de relever qu'au vu de l'effet suspensif accordé au présent appel et du nouveau délai de libération que le juge de paix devra refixer ensuite du

présent arrêt, la fille de l'appelante a pu passer la série d'examens prévue entre le 14 et le 30 juin sans devoir craindre une expulsion forcée.

6. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le dossier de la cause sera retourné au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires, 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 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est rejeté.

II. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera
- Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à A.P._____ et B.P._____ un
nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans
l'immeuble sis à [...], Avenue des [...] (appartement de 5
pièces au 2^e étage + une cave).

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr.
(quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante
A.P._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos,
est notifié en expédition complète à :

- Mme A.P._____ personnellement
- M. B.P._____ personnellement,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté, pour A.Q._____ et
B.Q._____.

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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 :