

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 janvier 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Merkli et M. Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

**Art. 257d al. 1 et 2 CO ; 257, 308 al. 1 let. a et al. 2 et 312 al. 1
CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____ et **P.**_____, à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 11 décembre 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **X.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 décembre 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à P._____ et H._____ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 10 janvier 2020 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] (appartement de 3 pièces n° 11 au 5^{ème} étage + cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), 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 à 480 fr. les frais judiciaires, qui ont été compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence P._____ et H._____ rembourseraient, solidairement entre eux, à X._____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, la somme de 850 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que la procédure sommaire prévue aux art. 248 ss CPC était applicable en vertu de l'art. 257 CPC, les conditions d'un cas clair étant réalisées. La résiliation de bail était valable, dans la mesure où l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours et que le délai de congé pour quitter les lieux avait été respecté au regard de l'art. 257d al. 2 CO.

B. Par acte du 13 décembre 2019, H._____ et P._____ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant à l'annulation de leur expulsion des locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...]. Les appelants ont également produit des pièces.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer de réponse.

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

1. Le 24 mai 2012, H._____ et P._____ ont conclu un contrat de bail avec X._____, représentée par la gérance K._____ SA, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces, n° 11, au 5^e étage d'un immeuble sis [...], à [...], une cave étant attribuée à bien plaisir.

Le loyer net était de 1'560 fr. par mois, à compte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 200 fr. en sus.

2. Par courrier du 16 mai 2019, adressé sous pli recommandé et séparément à chacun des locataires, la bailleuse a mis en demeure ces derniers de verser dans un délai de trente jours un montant de 3'519 fr. 70, correspondant à la facturation du loyer du 1^{er} avril 2019 au 1^{er} mai 2019. Il était précisé que, sans règlement de leur part dans le délai imparti, leur bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

Les locataires n'ont pas retiré le pli contenant la sommation dans le délai de garde postale échéant le 24 mai 2019.

3. Par formule officielle datée du 27 juin 2019, envoyé sous pli recommandé et séparément à chaque locataire, la bailleuse a résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2019.

4. Par requête du 26 septembre 2019, la bailleuse a saisi la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois en application de la procédure en protection des cas clairs et a conclu, avec suite de frais, à l'expulsion immédiate des locataires H._____ et P._____ des locaux qu'ils occupent selon le contrat de bail susmentionné.

A l'audience tenue le 5 décembre 2019 par la juge de paix, seul s'est présenté l'agent d'affaires breveté représentant la bailleuse, bien que les locataires avaient été cités individuellement, par envois recommandés, à comparaître.

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]).

Toutefois, lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure dans les cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Aux termes des art. 84 al. 1 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01) et 39 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1), la Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC.

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, applicable notamment dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b 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, le loyer mensuel litigieux étant de 1'760 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 200 fr. inclus, la valeur litigieuse calculée selon les principes susmentionnés est

supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Ecrit, motivé et déposé en temps utile par les locataires conjointement (art. 70 al. 1 et 311 al. 1 CPC ; CACI 27 novembre 2019/615 consid. 3.2.1.1), qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire dans les 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 consid. 3.2).

En l'occurrence, les copies des pièces d'identité des enfants de l'appelant H._____ et de leurs extraits d'actes de naissance, qui ne figurent pas au dossier de première instance, sont irrecevables. En revanche, la copie de la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail figure déjà au dossier et est donc recevable.

3.

3.1 Les appelants reconnaissent devoir le montant de 3'519 fr. 70 à titre de loyer pour les mois d'avril et mai 2019. Ils expliquent ne pas s'être acquittés de ce montant dans le délai comminatoire en raison de

problèmes de santé subis par l'appelant H._____. Celui-ci aurait été en incapacité de travail et n'aurait pas perçu de salaire pendant deux mois, dès lors que le médecin n'aurait pas remis le certificat médical à l'assurance. Toutefois, à ce jour, l'appelant H._____ aurait repris son emploi et serait capable d'assumer les loyers futurs. Les appelants proposent en outre un plan de paiement pour régler les loyers arriérés. De plus, ils exposent ne pas savoir où loger avec leurs deux enfants en cas d'expulsion.

3.2 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 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 du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6). Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir de fait à une nouvelle

prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées ; CACI 9 octobre 2018/567).

3.3 En l'espèce, comme l'a retenu le premier juge, toutes les conditions présidant à l'application de l'art. 257d CO sont réalisées. Le paiement de 3'519 fr. 70 d'arriéré, représentant les loyers dus pour les mois d'avril et mai 2019, acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 400 fr. au total inclus, a été réclamé le 16 mai 2019 aux locataires avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 27 juin 2019 – notifiés sur formules officielles à chaque locataire séparément –, la bailleuse a annoncé qu'elle résiliait le bail pour le 31 juillet 2019. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable. En effet, conformément à la jurisprudence bien établie en la matière, cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que les locataires proposent postérieurement de payer cette somme.

Pour ce qui concerne les motifs humanitaires liés à la situation de la famille – composée de deux adultes et de deux enfants – occupant l'appartement, ils ne peuvent pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; le cas échéant, ils devront être examinés dans le cadre de l'exécution forcée, étant relevé que l'exécution forcée a été fixée dans un délai d'un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence ; au surplus, il ne se justifie pas de prolonger ce délai, étant rappelé qu'une prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO) ; enfin, les locataires ont bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC).

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, la cause étant renvoyée à la juge de

paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux locataires pour quitter l'appartement qu'ils occupent, objet du bail susmentionné (cf. *supra* C ch. 1).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, 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 l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à H._____ et P._____ un nouveau délai pour libérer les locaux dans l'immeuble sis [...], [...] (appartement de 3 pièces n° 11 au 5^{ème} étage + cave).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants H._____ et P._____, solidairement entre eux.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 14 janvier 2020, est notifié en expédition complète à :

- MM. H. _____ et P. _____, et
- M. Thierry Zumbach, aab (pour X. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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).

La greffière :