

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 mai 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Courbat et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...],
bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 24 janvier 2017 par la Juge de
paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec
A.B._____, et **B.B.**_____, à [...], locataires, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 janvier 2017, adressée aux parties pour notification le 10 février 2017, la Juge de paix du district de Lausanne n'est pas entrée en matière sur la requête d'expulsion déposée le 8 novembre 2016 par N. _____ à l'encontre de B.B. _____ et A.B. _____ (I), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge de la partie bailleresse (III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a constaté que les locataires n'étaient pas allés à la poste pour retirer les avis comminatoires que la bailleresse leur _____ avait _____ adressés _____ le 12 août 2016. Ces avis étaient ainsi réputés reçus par les locataires le dernier jour du délai de garde, soit le 23 août 2016. Par conséquent, le délai comminatoire pour payer les loyers dus avait commencé à courir le lendemain pour venir à échéance le 24 septembre 2016. Le magistrat a considéré que le versement des loyers dus le 28 septembre 2016, soit avec quatre jours de retard, justifiait d'annuler le congé en application de l'art. 271 CO.

B. Par acte du 23 février 2017, N. _____ a formé un appel contre cette ordonnance. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la cause soit renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai de départ, la requête en cas clair étant admise et l'ordre étant donné aux locataires B.B. _____ et A.B. _____ de quitter l'appartement occupé, étant précisé qu'à défaut de s'exécuter spontanément, les locataires pourraient y être contraints par la voie de l'expulsion forcée.

B.B. _____ et A.B. _____ ne se sont pas déterminés dans le délai de dix jours imparti par avis du 6 avril 2017.

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

1. N._____, en qualité de bailleresse, et B.B._____ et A.B._____, en qualité de locataires, sont liés par deux contrats de bail signés le 27 novembre 2003, l'un portant sur un appartement de 3.5 pièces dont le loyer mensuel a été fixé à 1'181 fr., l'autre portant sur une place de parc n° [...] pour un loyer mensuel de 50 fr., tous deux sis au chemin [...] à [...].

2. Par courriers recommandés du 12 août 2016, la bailleresse a mis les locataires en demeure de payer les loyers de l'appartement et de la place de parc du mois d'août 2016, par 1'231 fr., dans un délai de 30 jours à partir de la réception de l'avis, à défaut de quoi les contrats de bail seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO.

Les locataires n'ont pas retiré les avis comminatoires précités dans le délai de garde qui est arrivé à échéance le 23 août 2016.

3. À défaut de paiement des loyers dus dans le délai comminatoire, échéant selon elle le 22 septembre 2016, la bailleresse a signifié aux locataires, par avis du 23 septembre 2016, qu'elle résiliait les contrats de bail pour le 31 octobre 2016.

4. Les locataires ont versé les loyers dus le 28 septembre 2016.

5. Le 8 novembre 2016, la bailleresse a déposé une requête auprès de la Juge de paix afin que soit ordonnée l'expulsion des locataires.

Une audience s'est tenue le 24 janvier 2017 devant la Juge de paix du district de Lausanne, en présence du conseil de la partie bailleresse et de A.B._____, B.B._____ ne s'étant pas présenté, ni personne en son nom.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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 ainsi 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, ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie bailleuse qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., 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).

3. L'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu que le délai comminatoire de l'art. 257d CO arrivait à échéance le 24 septembre 2016. Selon elle, ce délai arrivait à échéance le 22 septembre 2016, de sorte qu'en payant les loyers échus le 28 septembre suivant, les intimés avaient agi avec six jours de retard, ce qui justifiait la résiliation du bail.

3.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque 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.

Le délai comminatoire de cette disposition commence à courir le premier jour qui suit la réception du pli recommandé ou le lendemain de l'expiration du délai de garde auprès de la poste (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 667).

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut toutefois être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été

payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, op. cit., p. 672; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le délai de garde des avis comminatoires arrivait à échéance le 23 août 2016. Force est dès lors de constater que le délai de 30 jours, qui a commencé à courir le lendemain, arrivait à échéance le 22 septembre 2016 et non le 24 septembre 2016 comme retenu par le premier juge.

Dans ces circonstances, il convient de constater que les intimés ont versé les loyers échus six jours après l'échéance du délai, ce qui est excessif au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. La requête d'expulsion présentée par l'appelante le 8 novembre 2016 était ainsi bien fondée.

4. En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux et qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter.

Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr., seront mis à la charge des locataires, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront en outre à la bailleuse la somme de 600 fr. (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à titre de dépens de première instance.

De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront au surplus à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 12 TDC) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), ainsi que la somme de 100 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

I. Ordre est donné à A.B._____ et B.B._____ de quitter et rendre libres dans le délai qui sera fixé par le juge de paix les locaux suivants sis à [...] :

- Appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée, toutes dépendances et place de parc n° [...] occupés dans l'immeuble sis [...], à [...].

II. À défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui sera fixé par le juge de paix, l'huissier de paix sera 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.

III. Les frais judiciaires à la charge de la partie locataire, sont arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs).

IV. A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, doivent payer à la requérante N._____ la somme de

880 fr. (huit cent huitante francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de première instance.

- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.B._____ et B.B._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux et place de parc qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...], chemin [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante N._____, la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 15 mai 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour N._____),
- Mme et M. A.B._____ et B.B._____,

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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 :