

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Kühnlein, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 mars 2018 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **D.**_____, à Renens, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 mars 2018, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Z._____ et F._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 17 avril 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée et une cave) (I), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui ont été compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge des parties locataires solidairement entre elles (III), a dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient solidairement entre elles à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 1'460 fr. représentant les loyers dus au 31 octobre 2017 pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2017, la partie bailleresse avait fait notifier, le 13 octobre 2017, aux parties locataires 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, la partie bailleresse avait signifié aux parties locataires, par avis du 24 novembre 2017, qu'elle résiliait 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 10 avril 2018, Z._____ a déclaré recourir contre cette ordonnance et a conclu, en substance, à son annulation.

Il n'a pas été demandé de réponse.

Par courrier du 16 avril 2018, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'intimée, en réponse à son courriel du même jour lui demandant si l'expulsion ordonnée était « toujours valable du fait du recours », que l'appel avait *de lege* effet suspensif et qu'il ne pouvait pas être procédé à l'expulsion de l'appelant le lendemain.

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 12 septembre 2008, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée avec cave, sis à ...]1007 Lausanne, [...].

Le loyer de l'appartement s'élève à 1'180 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 70 fr. compris.

2. Par courriers recommandés du 13 octobre 2017, la bailleresse a mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours un montant de 1'460 fr. - représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2017 -, leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

Par courriers recommandés du 13 novembre 2017, la bailleresse a accusé réception du paiement par les locataires de 1'180 fr. en date du 31 octobre 2017 et a indiqué qu'un solde de 280 fr. était toujours ouvert.

3. Par formules officielles datées du 24 novembre 2017, adressée aux deux locataires séparément, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2017.

4. Le 18 décembre 2017, la bailleresse a informé les locataires que l'état des lieux de sortie était fixé au 3 janvier 2018 à 14 heures. Les locataires ne se sont pas présentés à cet état des lieux.

5. Le 16 janvier 2018, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en expulsion des locataires.

Une audience a eu lieu le 20 mars 2018, à laquelle se sont présentées [...] et [...], pour la partie bailleresse, ainsi que le locataire Z._____, personnellement, F._____ ne s'étant pas présentée ni personne en son nom.

En droit :

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]). 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).

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 bailleresse 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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, l'on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 19 mars 2015/140 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 1'110 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelant le 4 avril 2018, l'appel, écrit et motivé, interjeté le 10 avril 2018, a été déposé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

3.

3.1 L'appelant fait valoir en substance qu'il aurait toujours payé son loyer et que des retards exceptionnels ne justifieraient pas son expulsion. Il ne pourrait pas y avoir eu une violation de son devoir de diligence et le maintien du bail ne serait pas insupportable pour le bailleur. Il aurait toujours cherché le dialogue et il aurait annoncé qu'il avait des difficultés financières. En application du principe de la bonne foi, il ne pourrait pas y avoir de résiliation par pure vengeance. Enfin, il n'aurait pas reçu la résiliation sur formule officielle.

3.2

3.2.1 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. citées).

3.2.2 En l'espèce, seul Z._____ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, F._____ ne s'étant pas manifestée, alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail. Au demeurant, l'appelant n'a pas dirigé son acte d'appel contre F._____, comme il aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.1 *supra*). L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (cf. CACI 28 février 2018/108 consid. 3.2).

3.3

3.3.1 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).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

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 du 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 du 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_7412006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., 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. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 27 mars 2014/160 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

3.3.2 Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut 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).

3.3.3 En l'espèce, comme l'a retenu le premier juge, toutes les conditions pour l'application de l'art. 257d CO sont réalisées. Le paiement de 1'460 fr. d'arriéré, représentant les loyers dus au 31 octobre 2017 pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2017, a été réclamé le 13 octobre 2017 aux parties locataires avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 24

novembre 2017 – notifié sur formule officielle contrairement à ce qui est plaidé pour la première fois en appel –, l'intimée a annoncé qu'elle résiliait 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. Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait qu'il se soit toujours acquitté de son loyer ou qu'il ait informé la gérance de ses difficultés n'y change rien au regard des principes exposés ci-dessus. Il n'y a au demeurant pas de congé abusif pour les motifs invoqués par l'appelant. L'appel doit dès lors être rejeté pour ce motif également.

4. 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 à la juge de paix afin qu'elle 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 100 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 des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des 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. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à Z._____ et F._____ un

nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée et une cave).

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants Z. _____ et F. _____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. Z. _____,
- Mme F. _____,
- D. _____,

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).

Le greffier :