

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Q.**_____ et **C.**_____, à Renens, locataires, contre l'ordonnance rendue le 27 novembre 2012 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **H.**_____ **SA**, à Vevey, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 novembre 2012, envoyée le lendemain aux parties pour notification, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à Q._____ et C._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 28 décembre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1020 Renens (appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 cette 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 cette décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence Q._____ et C._____ rembourseront, solidairement entre eux, à H._____ SA son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseront la somme de 200 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé à temps par les locataires et a considéré 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 2010; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte non daté remis à la poste le 4 décembre 2012, Q._____ et C._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit rejetée.

Les appelants se sont acquittés de l'avance de frais de 200 fr. qui leur a été demandée.

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

1. Par contrat signé le 11 mai 2005, H. _____ SA a remis à bail à Q. _____ et C. _____ un appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu à partir du 1^{er} juillet 2005 à midi pour une durée indéterminée, le bail pouvait être résilié pour toutes les fins de mois, sauf le 31 décembre, moyennant un préavis de trois mois. Le loyer net mensuel de 1'738 fr. et les charges de 327 fr. étaient payables par mensualités à titre anticipé, au plus tard le premier jour du mois. Au 1^{er} décembre 2007, le loyer a augmenté à 1'764 fr., l'acompte des charges restant inchangé.

2. Par pli recommandé du 13 juin 2012, H. _____ SA a mis en demeure séparément Q. _____ et C. _____ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 2'141 fr., correspondant au loyer et charges du mois de juin 2012 et aux frais de mise en demeure, sous menace de la résiliation du contrat de bail conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

3. Par formule officielle datée du 23 juillet 2012, H. _____ SA a résilié le bail à loyer d'Q. _____ et C. _____ avec effet au 31 août 2012, faute de paiement du loyer du mois de juin 2012.

4. Par requête en cas clair de l'art. 257 CPC du 10 septembre 2012 adressée à la Justice de paix de l'Ouest lausannois, H. _____ SA, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, à Lausanne, a conclu avec suite de frais et dépens à l'expulsion avec effet immédiat des locataires de l'objet concerné, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets (I), et à la mise en œuvre des mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (II).

5. Saisie d'une requête en annulation de congé de la part des locataires, la Commission de conciliation de la Préfecture du district de

l'Ouest lausannois a informé la Justice de paix de l'Ouest lausannois, par lettre du 11 septembre 2012, qu'elle n'entendait pas examiner la requête des locataires avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

6. Les locataires ont été entendus à l'audience du 20 novembre 2012.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer et de charges. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Dès lors, formé en temps utile par les locataires qui y ont intérêt (art. 59 al. 1 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. a) Les appelants font valoir que s'ils ont rencontré des difficultés de gestion au courant de l'année 2012 et ont eu du retard dans le paiement de leur loyer, ils ont réussi à ce jour à régler leurs arriérés et ont de plus fait en sorte que de tels retards de loyers n'arrivent plus, ayant donné l'ordre à leur banque de faire un ordre permanent mensuel pour le paiement du loyer. Ils exposent qu'étant dans une situation financière difficile, vu leur famille nombreuse et la crise du logement actuelle dans la région, il leur serait très difficile de trouver un nouveau logement et qu'ils n'ont de plus nulle part où aller.

b) 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 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 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 Ia 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).

c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement du loyer réclamé. Le délai de trente jours imparti par les courriers du 13 juin 2012 a commencé à courir le 16 juin 2012, lendemain de la date à laquelle ces courriers leur ont été distribués. Ce délai est arrivé à échéance le 16 juillet 2012 (art. 77 al. 1 ch. 1 CO), sans que les appelants n'aient établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date (art. 77 al. 3 CO), ce qu'il ne remettent par ailleurs pas en question.

L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 23 juillet 2012 pour le 31 août 2012. Par ailleurs,

l'expulsion a été requise le 10 septembre 2012, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que les appelants aient finalement réglé leur arriéré de loyer. Enfin, dans la mesure où les appelants invoquent des motifs humanitaires, ceux-ci ne sauraient être pris en considération dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO.

d) Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 let. b CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire - ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n° 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) -, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C_35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2).

En l'espèce, les appelants ne prétendent pas que le congé donné le 23 juillet 2012 serait abusif et il n'apparaît pas que tel serait le cas au regard des principes rappelés ci-dessus.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
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 des appelants Q._____ et C._____, à parts égales et solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.

V. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à Q._____ et C._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux que ceux-ci occupent à Renens, [...].

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 janvier 2013

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 :

- Q._____ et C._____
- Thierry Zumbach, aab (pour H._____ SA)

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 du district de l'Ouest lausannois

La greffière :