

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 août 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Muller et Mme Merkli, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.F.**_____, à Cugy, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 juillet 2016 par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **L.**_____, à Cugy, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 juillet 2016, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à C.F. _____ et B.F. _____ de quitter et rendre libres, pour le mercredi 17 août 2016 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1053 Cugy (villa mitoyenne de 5,5 pièces sur deux étages et un sous-sol) (I), dit qu'à défaut pour les 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 la 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 la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des locataires (V), dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront des dépens par 500 fr., à titre de participation aux honoraires et débours (VI), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

Le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 7'000 fr. représentant les loyers dus au 1^{er} février 2016 pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 29 février 2016, la partie bailleuse avait fait notifier le 1^{er} février 2016 aux locataires une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié aux locataires par avis du 7 mars 2016 qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2016. La partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire

(art. 272a al. 1 let. a CO). Considérant ainsi que le congé était valable, le premier juge a statué en la procédure sommaire du cas clair.

B. Par acte du 28 juillet 2016, posté le 30 juillet 2016, C.F._____ et B.F._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant principalement à ce que la décision entreprise soit « cassée » et à ce que le caractère non raisonnablement exigible de l'exécution de cette décision soit constaté ; subsidiairement, ils ont conclu à « admettre que nous soyons prêts à honorer nos engagements consécutivement aux frais tels que mentionnés ». Ils ont requis l'effet suspensif et ont produit - outre la copie de l'ordonnance attaquée et du courrier de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer district du Gros-de-Vaud du 27 mai 2016 au bailleur figurant déjà au dossier - la copie du récépissé postal faisant état du versement d'un montant de 3'500 fr. en date du 30 juillet 2016.

Par avis du 3 août 2016, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

L'intimé L._____ n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. L._____, bailleur, représenté par [...] SA, d'une part, et C.F._____ et B.F._____, locataires, d'autre part, ont conclu, le 6 novembre 2014, un contrat de bail portant sur un appartement de 5,5 pièces sur deux étages et un sous-sol, comprenant un jardin, une terrasse et un garage, sis [...], à Cugy. Le loyer net, payable par mois d'avance, a été fixé à 3'500 francs. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} décembre 2014 au 31 mars 2016, une résiliation anticipée au 31 décembre, respectivement au 1^{er} janvier étant exclue, et le bail se

renouvelant par la suite aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. Par courriers recommandés séparés du 1^{er} février 2016, le bailleur a mis en demeure C.F. _____ et B.F. _____ de s'acquitter de la somme de 7'000 fr., correspondant aux loyers impayés des mois de janvier et février 2016. Il leur a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter de ce montant, dès réception du courrier, et les a rendus attentifs au fait qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Ces avis comminatoires ont été retirés par les locataires le 3 février 2016.

3. Les locataires ne s'étant pas acquittés, dans le délai comminatoire, de l'entier de l'arriéré de loyer, le bailleur leur a signifié, par formules officielles du 7 mars 2016 adressées sous plis recommandés, la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2016. Ces actes ont été notifiés aux intéressés le 15 mars 2016.

4. Le 19 mai 2016, le bailleur a saisi le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) tendant à faire prononcer l'expulsion de C.F. _____ et B.F. _____ de l'appartement occupé [...], à Cugy.

5. Une audience s'est tenue le 12 juillet 2016 en présence du mandataire du bailleur et du locataire B.F. _____ (au bénéfice d'une procuration pour représenter son épouse), qui y a produit une demande tendant à l'octroi d'un sursis à l'expulsion motivée par le fait que « tous les arriérés [avaient] été honorés », accompagnée notamment d'une requête en annulation de la résiliation de bail adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud le

28 juin 2015 (recte : 2016), dans laquelle les locataires indiquaient pouvoir « rattraper les retards de loyer d'ici fin août ».

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).

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 ces 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 devrait ainsi pouvoir partir 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 entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel porte sur une décision rendue en cas clair dont la valeur litigieuse, au vu du loyer mensuel de 3'500 fr. du logement en question, est supérieure à 10'000 fr. ; il intervient en temps utile.

Les appelants indiquent dans leur appel une adresse hors canton ne correspondant pas à l'adresse du logement objet de l'expulsion, de sorte que la question de l'intérêt digne de protection des appelants à l'appel se pose (art. 59 al. 2 let. a CPC), mais peut rester indécise au vu des considérations qui suivent et de l'issue du litige.

2.

2.1 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

2.2. Au vu de la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond. Ces dernières doivent être

suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Ainsi, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée. Il n'est fait exception à cette règle que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383 et l'arrêt cité, JdT 2012 III 23). De même, lorsque l'appel est dirigé contre une décision de non-entrée en matière et que l'autorité d'appel ne pourra rendre une décision au fond, des conclusions en renvoi de la cause à l'autorité inférieure sont recevables (cf. TF 4A 241/2014 du 21 novembre 2014 consid. 1.2 et réf., ad art. 107 al.2 LTF). Enfin, il doit exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

2.3 En l'espèce, les appelants ne remettent nullement en cause les motifs ayant conduit le premier juge à ordonner leur expulsion, mais apparaissent au contraire comme s'y ralliant, en précisant : « Les conclusions de l'Ordonnance étant ce qu'elles sont, nous ne pouvons juridiquement pas les passer outre (*sic*). Néanmoins, nous tenons à solliciter, auprès de notre bailleur, le fait qu'il nous mette à l'épreuve (...). ». On ne voit donc pas que la conclusion cassatoire soit recevable, les appelants n'ayant par ailleurs pas non plus formulé de conclusions au fond recevables.

En effet, s'agissant de la conclusion constatatoire qui tend à ce que le caractère non raisonnablement exigible de l'exécution de l'ordonnance attaquée soit constaté, elle est irrecevable au vu des principes énoncés ci-avant. Par ailleurs, l'examen – d'office – du caractère

exécutoire de la décision relève de toute manière du tribunal de l'exécution (art. 341 al. 1 CPC) et non pas de la présente procédure d'expulsion. Il en est de même de la conclusion subsidiaire, irrecevable elle aussi, dès lors qu'elle tend à un arrangement avec la partie bailleresse quant à l'exécution de l'ordonnance entreprise, qui ne saurait de toute manière faire l'objet du présent arrêt sur appel.

3. Il s'ensuit que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à C.F. _____ et B.F. _____ un nouveau délai pour libérer l'appartement qu'ils occupent [...], à Cugy.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Mme et M. C.F. _____ et B.F. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher, aab (pour L. _____),

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

- M. le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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 :