

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 juillet 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Kühnlein et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Laurency

Art. 308 al. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **F.B.** _____, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 17 juin 2020 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.** _____ **SA**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par contrat de bail à loyer du 22 octobre 2013, D._____ SA, bailleuse, a remis à bail à G.B._____ et F.B._____, locataires, dès le 1^{er} novembre 2013, un appartement de 4,5 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis chemin de [...] à [...], ainsi qu'une place de parc intérieure et une cave à bien plaisir.

1.2 Par courriers recommandés du 14 octobre 2019 adressés à chacun des locataires, D._____ SA leur a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter d'une somme de 3'306 fr., correspondant aux loyers et acomptes de charges des mois de septembre et octobre 2019, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, leur bail serait résilié.

1.3 Faute de paiement de l'entier de la somme réclamée dans le délai imparti, D._____ SA, par des avis du 27 novembre 2019 adressés à chacun des locataires, a résilié le bail en cause avec effet au 31 décembre 2019.

1.4 Par requête en cas clair du 24 janvier 2020, D._____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la résiliation extraordinaire du bail notifiée aux locataires soit déclarée valable et efficace et à ce qu'il soit donné ordre aux locataires de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant, au besoin par la voie de l'exécution forcée et l'aide des agents de la force publique.

1.5 L'audience d'expulsion s'est déroulée le 16 juin 2020. Bien que régulièrement cités, G.B._____ et F.B._____ ne s'y sont pas présentés.

1.6 Par ordonnance du 17 juin 2020, la Juge de paix du district d'Aigle a ordonné à G.B._____ et F.B._____ de quitter et rendre libres, pour le 3 août 2020 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de [...] à [...] (I), a dit qu'à défaut pour les prénommés 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 décision sur requête de D._____ SA, 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 les frais judiciaires à 480 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de D._____ SA (IV), a mis les frais à la charge de G.B._____ et F.B._____ (V), a dit qu'en conséquence, ces derniers rembourseraient à D._____ SA son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 1'200 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, de sorte que le congé était valable et que les conditions de la protection des cas clairs étaient réalisées.

2. Par acte du 27 juin 2019 (date du timbre postal), F.B._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à l'annulation de la décision d'expulsion. Elle a indiqué avoir traversé une situation financière compliquée et avoir réglé les loyers impayés depuis un entretien téléphonique au mois de mai 2020 avec une représentante de la bailleuse.

3.

3.1 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]).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

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).

3.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

Cela étant, l'appel est irrecevable eu égard à la valeur litigieuse qui n'est pas atteinte. En effet, le loyer mensuel de l'appartement sis chemin de [...] à [...] est de 1'653 francs. En multipliant ce montant par six, comme prescrit par la jurisprudence dans les cas où seule l'expulsion est contestée, on aboutit à une valeur litigieuse de 9'918 fr., montant inférieur à la valeur litigieuse de 10'000 fr. prévue par la loi.

On relève à titre superfétatoire que la décision du premier juge d'ordonner la libération des locaux au 3 août 2020 est conforme dès lors qu'il n'y a pas de motifs propres à remettre en cause l'application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations]; RS 220). En particulier, la recourante n'explique pas en quoi les conditions qui président à une expulsion ne seraient pas réalisées. Il est rappelé que lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 et les réf. citées). Dans la mesure où l'appelante admet ne pas avoir payé les arriérés dans le délai imparti, elle est en demeure et, à supposer recevable, l'appel doit être rejeté.

Eu égard à ce qui précède, il n'y a pas lieu de convertir l'appel en recours.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et l'ordonnance confirmée.

4.2 Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme F.B. _____,
- M. G.B. _____,
- M. Eric Neuschwander (pour D. _____ SA),

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

- Madame la Juge de paix du district d'Aigle.

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 :