

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 décembre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Kühnlein, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 257d CO ; 59, 70 al. 1 et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Chardonne, et **M.**_____**SÀRL**, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 novembre 2017 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **L.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 21 novembre 2017, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à D._____, K._____ et M._____Sàrl de quitter et rendre libres pour le jeudi 21 décembre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1803 Chardonne, [...] (villa mitoyenne de 6,5 pièces) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 la partie bailleuse, 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 à 800 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 800 fr. et lui verseraient la somme de 800 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

B. Par courrier déposé par porteur auprès de la Juge de paix le 30 novembre 2017, D._____ et M._____Sàrl ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance, sous suite de frais, à ce qu'un délai d'un mois leur soit octroyé pour « prouver nos capacités à faire face aux engagements pris ».

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 27 septembre 2016, la bailleresse L._____, représentée par [...] SA, et les locataires solidairement responsables D._____, K._____ et M._____Sàrl ont conclu un contrat de bail à loyer pour une villa mitoyenne de 6,5 pièces sise [...], à Chardonne, pour un loyer mensuel de 3'400 fr., charges comprises.

2. Par avis comminatoires du 12 janvier 2017 adressés par lettres recommandées à chacun des trois locataires, la bailleresse a requis le paiement de la somme de 3'400 fr. représentant le loyer dû pour le mois de janvier 2017 en relevant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Faute de paiement intervenu dans le délai comminatoire, la bailleresse a signifié, séparément à chacun des locataires, par avis du 10 juillet 2017, la résiliation du bail pour le terme du 31 août 2017.

3. Par requête en cas clair du 1^{er} septembre 2017, L._____ a requis l'expulsion de D._____, K._____ et M._____Sàrl de la villa mitoyenne susmentionnée.

Les parties ont été entendues par la Juge de paix lors d'une audience d'expulsion du 21 novembre 2017. A cette occasion, D._____ a relevé que le loyer était à jour, ce que le mandataire de la requérante a confirmé, tout en maintenant ses conclusions en expulsion.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO [Code des obligations ; RS 220]). 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.

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 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 3'400 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

1.2 L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

L'ordonnance attaquée a été notifiée aux appelants le 22 novembre 2017, de sorte que l'appel déposé par porteur le 30 novembre 2017 est intervenu en temps utile.

1.3 L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

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).

1.4 En l'espèce, seuls D._____ et M._____ Sàrl ont interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, K._____ ne s'étant pas manifesté. Au demeurant, les appelants n'ont pas dirigé leur acte d'appel contre K._____, comme ils auraient dû le faire conformément à la jurisprudence citée sous consid. 1.3 supra. L'appel est dès lors irrecevable, pour défaut de légitimation active (CACI 30 octobre 2017/483 consid. 2.1 et 2.2 ; CACI 30 mai 2017/200 consid. 1.2 et 1.3 ; CACI 25 août 2016/471 consid. 1.3).

Au demeurant, à supposer recevable, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. consid. 2 infra).

2.

2.1 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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, 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).

2.2 Les appelants ne prétendent pas avoir réglé l'arriéré de loyer litigieux dans le délai comminatoire et ne contestent à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées.

Ils plaident uniquement le fait qu'un délai d'un mois leur suffirait à prouver leur capacité à faire face aux engagements pris et que certains éléments, notamment le retour d'un client absent depuis octobre 2016, la perspective de pouvoir monter 110 cuisines intégrées ainsi que le fait qu'une collaboratrice résiderait dans les locaux litigieux avec ses quatre enfants, leur permettent de penser que « l'avenir sera plus souriant ».

Ce faisant, les appelants méconnaissent que le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 3). 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 compte au stade de l'ordonnance d'expulsion, mais uniquement lors de l'exécution forcée (CACI 5 février 2016/86). Il importe dès lors peu que les appelants aient entretemps versé l'arriéré, comme l'a admis le bailleur à l'audience de première instance, ni qu'ils soient en mesure de régulariser la situation sur le long terme, comme ils l'allèguent, sans l'établir.

3. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Vu l'irrecevabilité et la date de reddition du présent arrêt, il n'y a pas lieu à refixation d'un nouveau délai de libération des locaux.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est irrecevable.

II. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. D. _____,
- M. _____ Sàrl,
- M. Mikaël Ferreiro (pour L. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut,
- M. K. _____.

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 :