

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er mai 2017

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Perrot et Stoudmann, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **C.R.**_____ et **B.R.**_____,
à Lausanne, intimés, contre l'ordonnance rendue le 16 mars 2017 par la
Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants
d'avec **F.**_____, au Bouveret, requérant, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 mars 2017, communiquée aux parties pour notification le 23 mars 2017, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à C.R. _____ et B.R. _____ de quitter et de rendre libres pour le jeudi 13 avril 2017, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (villa mitoyenne de 8 pièces sur trois niveaux, deux caves, une cave à vin ainsi qu'un garage et toutes autres dépendances) (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 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge solidaire des parties locataires (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 18'900 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre au 30 novembre 2016, n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, de sorte que le congé était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte du 3 avril 2017, posté le même jour, C.R. _____ et B.R. _____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés. Les appelants ne contestent pas l'arriéré de loyer. Ils invoquent cependant que le délai

imparti pour quitter les lieux est si court qu'il ne leur permet pas de trouver un logement correspondant à leurs besoins ; ils souhaitent ainsi bénéficier d'un délai plus long.

Il n'a pas été demandé de réponse.

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 28 décembre 2009, la bailleuse de l'époque, [...], d'une part, et les locataires C.R. _____ et B.R. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur une villa mitoyenne de 8 pièces sur trois niveaux, comprenant deux caves, une cave à vin, deux buanderies, un cabanon de jardin et un garage, sis à [...], à Lausanne. Le loyer net, payable par mois d'avance, a été fixé à 6'300 francs. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} avril 2010 au 1^{er} avril 2015, 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 2 novembre 2016, le nouveau bailleur F. _____ a mis en demeure les locataires C.R. _____ et B.R. _____ de s'acquitter de la somme de 19'294 fr. 50, correspondant aux loyers impayés des mois de septembre à novembre 2016, taxe de base déchets par 394 fr. 50 comprise, dans un délai de trente jours, faute de quoi il résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO. Ces envois ont fait l'objet d'avis de retrait le 7 novembre 2016 avec un délai de garde échéant le 14 novembre 2016. A l'échéance du délai de garde, les avis comminatoires non réclamés ont été retournés à leur expéditeur.

3. Le bailleur, représenté par l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, a signifié aux locataires, par formules officielles du 15 décembre 2016 adressées sous plis recommandés, la résiliation du contrat de bail pour le 31 janvier 2017.

4. Le 1^{er} février 2017, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne 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.R._____ et B.R._____ de la villa occupée à [...], à Lausanne.

5. Une audience s'est tenue le 16 mars 2017 en présence du mandataire du bailleur et du locataire B.R._____.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

Le loyer mensuel étant, en l'occurrence, de 6'300 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

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

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1

2.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de

ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

2.1.2 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 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). 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 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 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 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 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 ; CACI 25 octobre 2016/578).

2.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas que l'arriéré de loyer qui faisait l'objet de l'avis comminatoire n'a pas été payé dans le délai imparti. Ils n'invoquent, comme seul argument, que la brièveté du délai imparti pour quitter les lieux, qui ne permet pas à leur famille de déménager. Or cet argument n'est pas pertinent, car il ne fait pas obstacle à l'application de l'art. 257d CO. La difficulté de trouver un nouveau logement est en effet inhérente à toute expulsion. Les appelants ne soutiennent du reste pas le contraire. Il ne peut donc pas être fait droit à leur conclusion tendant à ce qu'il leur soit accordé un délai plus long pour quitter les locaux qu'ils occupent, sous peine de créer un important risque concret de péjorer encore la situation de la partie bailleuse.

En définitive, c'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. Les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

Il appartiendra au juge de l'exécution forcée de tenir compte, le cas échéant, des motifs humanitaires invoqués, conformément à la jurisprudence précitée (consid. 2.1.2 *supra*).

3. Sur le vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais de justice, arrêtés à 480

fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). 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 rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à B.R. _____ et C.R. _____, une fois la motivation du présent arrêt envoyée pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (villa mitoyenne de 8 pièces sur trois niveaux, deux caves, une cave à vin ainsi qu'un garage et toutes autres dépendances).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge solidaire de B.R. _____ et C.R. _____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 3 mai 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. Thierry Zumbach, aab (pour F. _____),
- Mme et M. C.R. _____ et B.R. _____,

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 :