

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 mai 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Merkli et M. Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 241 al. 3 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.T.**\_\_\_\_\_, **B.T.**\_\_\_\_\_,  
**K.**\_\_\_\_\_ et **W.**\_\_\_\_\_, tous à Vevey, défendeurs, contre l'ordonnance  
d'expulsion rendue le 28 novembre 2018 par le Juge de paix du district de  
la Riviera - Pays d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec  
**M.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

## **En fait et en droit:**

**1.** Par contrat du 21 novembre 2016, M.\_\_\_\_\_, en tant que bailleresse, représentée par la gérance [...], et A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces sis [...] à Vevey, pour une durée allant du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 31 mars 2022. Le loyer mensuel convenu, payable d'avance, s'élevait à 2'225 fr., acompte de charges compris.

A son chiffre 6.6, le contrat prévoit que « [l]e locataire bénéficie d'un droit de résiliation exceptionnel, résiliable au 31 mars de chaque année, moyennant un avis de résiliation écrit donné au moins trois (3) mois à l'avance ».

A son chiffre 6.18, le contrat précise que l'appartement sera exclusivement occupé par A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ et leur(s) enfant(s).

**2.** Par contrat du 24 novembre 2016, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont sous-loué l'appartement en question à K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, pour une durée déterminée sans possibilité de résilier, du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 31 mars 2022. Le loyer s'élevait à 2'225 fr., acompte de charges compris. A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ n'ont pas requis le consentement de la bailleresse.

**3.** Par courrier recommandé du 24 mai 2017, la bailleresse a impartit un délai de trente jours à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ pour lui verser le montant de 4'450 fr. représentant les loyers de l'appartement dus pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 mai 2017, avec l'indication qu'à défaut, le bail pourrait être résilié en vertu de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Les locataires n'ont pas versé le montant réclamé dans le délai imparti.

Par avis du 10 juillet 2017, le bailleur a signifié séparément à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ qu'il résiliait le bail de leur appartement pour le 31 août 2017.

**4.** K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ n'ont pas libéré l'appartement à la date prévue.

**5.** Par courrier du 5 octobre 2017, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont résilié leur bail pour le 31 mars 2018, invoquant l'art. 6.6 de leur contrat.

Le « compte locataires » du 2 octobre 2017 porte les mentions « occupation illicite en poursuite » et « sortie acceptée le 31 mars 2018 ».

**6.** Par requête fondée sur l'application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), adressée le 6 octobre 2017 au juge de paix, M.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_.

**7.** Les parties ont été citées à comparaître le 22 novembre 2017. A cette occasion, seuls les locataires se sont présentés.

**8.** Par ordonnance du 28 novembre 2017, le juge de paix, statuant en application de l'art. 257 CPC, a notamment ordonné à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le jeudi 4 janvier 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1800 Vevey, rue [...] (appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée + une cave) (I), a arrêté à 680 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance

de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), et a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 680 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI).

En droit, le premier juge a considéré, en substance, que l'argumentation des locataires, selon laquelle un contrat de bail aurait été conclu entre la partie bailleresse et les sous-locataires occupant les locaux litigieux ensuite du paiement par ces derniers de loyers ou d'indemnités pour occupation illicite directement au propriétaire, n'était pas convaincante et que la prétendue acceptation par la partie bailleresse de la résiliation du bail que lui avaient adressée les locataires le 6 octobre 2017 pour le 31 mars 2018 n'avait pas été rendue vraisemblable.

**9.** Par acte du 11 décembre 2017, A.T.\_\_\_\_\_, B.T.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que celle-ci soit réformée en ce sens que la requête d'expulsion fondée sur l'art. 257 CPC soit déclarée irrecevable.

Dans sa réponse du 8 mars 2018, M.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel avec suite de frais et dépens.

**10.** Par courrier du 13 mars 2018, les appelants ont informé la Cour de céans qu'ils s'étaient engagés à libérer l'appartement à la fin du mois courant. Ils ont produit les bulletins de versement émis par la gérance, laissant apparaître que le bulletin du mois d'avril 2018 avait été annulé.

Par courrier adressé le même jour aux appelants, la gérance [...] a déclaré accepter une fin de bail au 31 mars 2018. Ce courrier a été transmis par les appelants à la Cour de céans le 15 mars 2018.

Par courrier du 21 mars 2018, la juge déléguée de la Cour d'appel civile a imparti aux appelants un délai de 5 jours pour se déterminer sur le sort de l'appel - qui pourrait être retiré - et, le cas échéant, des frais judiciaires et des dépens de la procédure.

Par courrier du 3 avril 2018, les appelants, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont déclaré retirer leur appel, relevant que l'appartement en question avait été remis à la bailleuse le 29 mars 2018. Ils ont conclu à ce qu'aucuns dépens ne soit mis à leur charge, soutenant à cet égard que l'appel n'était pas dénué de chance de succès et qu'un accord était intervenu entre les parties avant le dépôt de la réponse.

Par courrier du 5 avril 2018, l'intimée a soutenu qu'aucun accord n'était intervenu entre les parties et que très largement après le dépôt de leur appel, les appelants avaient déclaré vouloir restituer l'appartement le 31 mars 2018. Le fait d'avoir retardé de plusieurs mois la restitution du bien au seul profit de ses occupants justifiait selon elle l'allocation de dépens en sa faveur.

Par courrier du 6 avril 2018, l'intimée a entièrement confirmé son courrier du 5 avril 2018 après avoir pris connaissance du courrier du 3 avril 2018 des appelants.

**11.** En l'espèce, la cause a perdu son objet (cf. art. 242 CPC) par la libération des locaux le 29 mars 2018, intervenue du reste conformément à la résiliation du bail par les défendeurs antérieurement à la procédure d'appel (consid. 5 supra). Il se justifie ainsi de répartir les frais de la cause conformément à l'art. 107 al. 1 let. e CPC (cf. Tappy, CPC commenté, n. 6 ad art. 242 CPC), soit selon la libre appréciation de la Cour de céans et dans la mesure où la loi n'en dispose pas autrement. Selon la jurisprudence, il est admissible, pour répartir les frais, de prendre en compte quelle partie a donné lieu à la procédure, l'issue prévisible de

celle-ci et chez quelles parties sont intervenues les causes ayant conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (TF 5A\_91/2017 du 26 juillet 2017 consid. 3.2 et les arrêts cités). Il est exclu que le juge apprécie les preuves et analyse des questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu son objet (TF 4A\_346/2015 du 16 décembre 2015 consid. 5).

**12.** A l'issue d'un examen *prima facie* de la cause, l'appel des sous-locataires paraissait être irrecevable, à défaut pour eux de disposer de la qualité pour appeler (cf. CACI 25 février 2016/126 et les réf. citées ; CACI 2 mai 2012/204). En revanche, les chances de succès de l'appel des locataires étaient bonnes, le cas ne paraissant *prima facie* pas clair, dans la mesure où l'on ne pouvait pas exclure que le bailleur – qui avait d'ailleurs fait défaut à l'audience de première instance – avait consenti à une sortie contractuelle le 31 mars 2018 eu égard à l'interprétation de la mention figurant au document « compte locataire » produit.

**13.** Il s'ensuit que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., seront mis à la charge des appelants par 134 fr. (2/3) et à la charge de l'intimée par 66 fr. (1/3).

L'intimée versera ainsi aux appelants la somme de 66 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

Les appelants verseront à l'intimée des dépens de deuxième instance réduits qu'il convient d'arrêter, sur la base de pleins dépens estimés à 2'100 fr., à 700 fr. ([2/3 de 2'100 fr.] - [1/3 de 2'100 fr.] ; art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est sans objet.
  
- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cent francs), sont mis à la charge des appelants A.T.\_\_\_\_\_, B.T.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 134 fr. (cent trente-quatre francs), et de l'intimée M.\_\_\_\_\_ par 66 fr. (soixante-six francs).
  
- III. L'intimée M.\_\_\_\_\_ doit verser aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 66 fr. (soixante-six francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance.
  
- IV. Les appelants A.T.\_\_\_\_\_, B.T.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- VI. La cause est rayée du rôle.
  
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le Président :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Mattenberger (pour A.T. \_\_\_\_\_, B.T. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_),
- Me Serge Patek (pour M. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge de paix du district de La Riviera - Pays d'Enhaut.

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 :