

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 mars 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Giroud et Mme Crittin  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.G.**\_\_\_\_\_ et **A.G.**\_\_\_\_\_, locataires, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 janvier 2012 par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**\_\_\_\_\_, bailleur, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 12 janvier 2012, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays - d'Enhaut a ordonné à A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 13 février 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (villa de 4 pièces au rez) (I) et statué sur les frais judiciaires et dépens (II, III et IV).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par le bailleur et qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé.

**B.** Par lettre postée le 23 janvier 2012, les époux B.G.\_\_\_\_\_ ont déclaré interjeter appel et recours contre cette décision, concluant implicitement à son annulation.

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

**1.** Par contrat de bail à loyer signé le 23 décembre 2010, la gérante K.\_\_\_\_\_, agissant pour le compte de V.\_\_\_\_\_, a remis à bail aux époux B.G.\_\_\_\_\_ une villa de 4 pièces sise à [...], à [...]. Initialement conclu du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2016, le bail se renouvelait aux mêmes conditions pour soixante mois, sauf avis contraire de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins douze mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de soixante mois en soixante mois. Selon "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" signée le même jour, le loyer s'élevait à 3'500 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires compris.

**2.** Par pli recommandé du 12 août 2011, adressé à chacun des époux, le bailleur a sommé les locataires de s'acquitter dans les trente jours du montant de 3'500 fr. représentant le loyer net du mois d'août 2011, précisant qu'à défaut, le bail pourrait être résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Les sommations envoyées précisait aussi que, même en cas de résiliation du bail, les locataires restaient responsables du paiement du loyer ou de l'indemnité d'occupation jusqu'à la prochaine échéance du bail, sauf si l'objet était entre-temps reloué.

**3.** Sur formule officielle du 23 juillet 2011, adressée par voie recommandée à chacun des époux, le bailleur a résilié le bail pour le 31 octobre 2011.

**4.** Le 3 octobre 2011, les époux B.G.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera - Pays - d'Enhaut d'une requête en annulation de la résiliation, subsidiairement en prolongation du bail. Le 18 novembre 2011, la Commission de conciliation a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner la requête des locataires avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**5.** Le 16 novembre 2011, V.\_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix du district de La Riviera - Pays - d'Enhaut d'une requête tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires de la villa sise à [...], à [...].

**6.** Dans un courrier du 3 janvier 2012, les époux B.G.\_\_\_\_\_ ont rappelé à la gérante K.\_\_\_\_\_ qu'ils avaient apporté la preuve concrète - documents à l'appui - du paiement intégral de l'arriéré et de leur décision de payer désormais les loyers par le biais d'un ordre permanent, ajoutant que, de leur côté, gérante et bailleur avaient exprimé leur volonté de retirer la demande d'expulsion.

Par courrier du 9 janvier 2012, l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, mandataire du bailleur, a contesté l'existence d'un tel accord,

relevant que les "indemnités d'occupation" de décembre 2011 et janvier 2012 n'avaient du reste pas encore été payées contrairement aux affirmations des locataires.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 12 janvier 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de charges. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement en cause s'élève à 3'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**c)** Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). La décision

incriminée a été envoyée pour notification aux parties le 12 janvier 2012; l'appel interjeté le 23 janvier 2012 a par conséquent été déposé en temps utile.

**d)** En vertu de l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. En l'espèce, l'appel a donc suspendu la poursuite de la procédure d'expulsion engagée contre les locataires et le délai pour quitter les lieux est désormais échu. Toutefois, comme l'exposait la jurisprudence rendue sous l'empire de la LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955), qui conserve toute sa pertinence, si la date prévue pour l'expulsion est passée, parce que l'effet suspensif a empêché l'exécution forcée, le locataire conserve un intérêt à faire trancher la question de savoir si le principe de l'expulsion est fondé (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 22 LPEBL).

Répondant aux règles procédurales prévalant en la matière, l'appel est ainsi recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par l'autorité de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

**3.** Les appelants contestent la décision entreprise, se bornant à invoquer les problèmes pratiques auxquels ils seraient confrontés si l'expulsion avait lieu. Les motifs qu'ils invoquent tels que l'impossibilité de retrouver un logement dans la même localité, l'obligation de retrouver une autre école pour un enfant ou les difficultés professionnelles découlant de la perte du domicile ne sont cependant pas propres à remettre en cause le fondement de la décision d'expulsion.

De même, l'argument consistant à se plaindre de la trop grande proximité de la date fixée pour la libération des lieux, partant de la violation du principe de proportionnalité qui résulterait de celle-ci, n'est pas non plus déterminant. Outre que le délai d'un mois accordé aux appelants pour quitter les lieux n'apparaît pas excessivement court, compte tenu notamment de la fin du bail intervenue le 31 octobre 2011, ce délai a perdu sa portée avec l'effet suspensif conféré de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC). Par ailleurs, le bailleur devra encore, pour obtenir la libération effective des lieux, requérir ultérieurement l'exécution forcée de l'expulsion.

Enfin, l'accord allégué selon lequel les parties seraient convenues de la suspension de la procédure en cas de paiement de l'arriéré n'est pas établi. En réponse au courrier des appelants du 3 janvier 2012, le bailleur, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, a, par lettre du 9 janvier 2012, contesté l'existence d'un accord sur ce point.

Les moyens invoqués par les appelants pour justifier l'annulation de l'expulsion ordonnée sont par conséquent infondés.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer la villa sise à [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les appelants, qui succombent, supporteront, solidairement entre eux, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 635 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

N'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, l'intimé n'a pas droit à des dépens (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 635 fr. (six cent trente-cinq francs), sont mis à la charge des appelants A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour

notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...] (villa de 4 pièces au rez).

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 mars 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme A.G. \_\_\_\_\_ et M. B.G. \_\_\_\_\_,
- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté (pour V. \_\_\_\_\_).

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), 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 :