

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 novembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Battistolo et Colombini, juges
Greffière : Mme Bourqui

* * * * *

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 octobre 2016 par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelante d'avec **M.**_____, et **S.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 3 octobre 2016, le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le Juge de paix) a ordonné à B. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 31 octobre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement deux pièces, rez-de-chaussée) (I), a dit que l'huissier de paix était à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a réglé le sort des frais judiciaires et des dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 945 fr., représentant le loyer dû pour le mois de février 2016, le congé signifié par les bailleurs à la locataire par avis du 24 juin 2016 pour le 31 juillet 2016 était valable. Il a considéré que même si ce congé avait été contesté en temps utile devant la commission de conciliation, la locataire ne pouvait se prévaloir d'aucun motif d'annulabilité et qu'une prolongation de bail n'était pas possible en cas de demeure du locataire. Il a finalement considéré que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 13 octobre 2016, B. _____ a formé appel contre cette ordonnance, en concluant à ce qu'un sursis soit accordé à l'expulsion.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 20 mars 2014, M._____ et S._____ ont remis en location à B._____ un appartement de deux pièces sis [...]. Le loyer prévu était de 945 fr. par mois, charges comprises. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de onze mois, soit du 1^{er} mai 2014 au 31 mars 2015, renouvelable tacitement pour une durée de six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. Par courrier recommandé du 16 mai 2016, les bailleurs ont mis en demeure B._____ de leur verser, dans un délai de trente jours, le montant de 945 fr., pour le loyer du mois de février 2016, faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Cet avis comminatoire a été distribué le 23 mai 2016 à la locataire.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, les bailleurs ont signifié à la locataire le 24 juin 2016, par formule officielle adressée sous pli recommandé le même jour, la résiliation du contrat de bail relatif aux locaux pour le 31 juillet 2016. Cet acte a été notifié à l'intéressée le 29 juin 2016.

3. Par courrier du 29 juin 2016, B._____ a demandé l'annulation du congé et la prolongation du bail à loyer à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

4. Le 3 août 2016, M._____ et S._____ ont saisi le Juge de paix d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire des locaux sis au [...].

Par avis du 6 septembre 2016, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé le Juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation du congé et en prolongation du bail présentée par B._____. Il a également indiqué que la Commission n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé et

prolongation du bail, avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

5. Une audience s'est tenue le 21 septembre 2016 devant le Juge de paix en présence des bailleurs, M._____, et S._____, et de la locataire, B._____, qui comparaissaient personnellement. A cette occasion, les bailleurs ont confirmé leurs conclusions et la locataire a conclu à leur rejet.

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 [Code des obligations du 30 mars 1911 ; 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 28 janvier 2015/52 consid. la).

En l'espèce, vu le loyer mensuel de 945 fr., la valeur litigieuse est 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 par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43).

3.

3.1 L'appelante ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées et ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation. Dans le cadre de son appel, elle demande qu'un délai supplémentaire lui soit accordé afin de quitter les locaux, soutenant

n'avoir aucun moyen de relogement à l'échéance de l'ordonnance entreprise.

3.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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 le 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).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait 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 avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; 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., Lausanne 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). La jurisprudence cantonale vaudoise considère que, 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 et les réf. citées).

3.3 En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur l'avis comminatoire du 16 mai 2016 impartissant à l'appelante un délai de trente jours pour payer le loyer du mois de février 2016, soit un montant de 945 francs. Le montant de l'arriéré n'ayant pas été payé dans le délai, comme l'appelante l'a d'ailleurs admis dans son courrier du 29 juin 2016 à la Commission de conciliation en matière de bail à loyer saisissant cette autorité d'une demande d'annulation de congé et de prolongation du bail, les bailleurs étaient fondés à résilier le bail. S'agissant d'un cas clair, c'est par conséquent à juste titre que le premier juge a admis la requête des bailleurs et prononcé l'expulsion de l'appelante.

Pour le surplus, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence. L'appelante bénéficie d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite de la notification des présents considérants.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

La cause sera renvoyée au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois pour qu'il fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...].

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités 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 au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois pour qu'il fixe à B._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...].
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 7 novembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Mme B._____,
- M. M._____ et Mme S._____,

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

- M. le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :