

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Kühnlein et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Bourqui

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

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 janvier 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **W.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 12 janvier 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à H._____ et à K._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 9 février 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée + cave + garage) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé 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 (III), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr., qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires (V), a dit qu'en conséquence H._____ et K._____ rembourseraient, solidairement entre eux, à W._____ son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verseraient la somme de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 5'900 fr., représentant les loyers dus pour les mois d'avril à août 2017, le congé signifié par la partie bailleuse aux locataires par avis du 26 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017 était valable. Il a 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 de l'art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 18 janvier 2017, H._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à son annulation.

Il n'a pas été ordonné d'échanges d'écritures.

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 9 mars 2017, la bailleresse W._____ a fait notifier aux locataires H._____ et K._____ un courrier recommandé réclamant le paiement de 5'900 fr. pour les loyers dus pour la période d'avril à août 2017 en relation avec l'appartement sis [...], ainsi que le garage. Ce courrier faisait mention qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

2. Faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleresse a signifié aux locataires, par avis du 26 septembre 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 octobre 2017.

3. Par requête d'expulsion du 1^{er} novembre 2017, la bailleresse a notamment conclu à ce qu'ordre soit donné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux sis [...] ainsi que le garage, et à ce que faute d'exécution dans le délai fixé à dire de justice, il soit procédé à l'exécution de la décision.

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 bailleresse 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'180 fr., charges comprises, 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 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).

1.3 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 une partie 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. 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

3.

3.1 L'appelant fait valoir qu'étant devenu titulaire du bail par succession, il ne disposait pas encore de l'aide du CSR au motif qu'il n'avait pas été en mesure de leur fournir le contrat de bail mais que cette situation n'allait pas durer, dès lors que le CSR allait payer les loyers futurs. En outre, il ne disposait pas des bulletins de versement pour s'acquitter du loyer.

3.2

3.2.1 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).

3.2.2 En l'espèce, seul H._____ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, K._____ ne s'étant pas manifesté, alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail ensuite du décès de leur mère. Au demeurant, l'appelant n'a pas dirigé son acte d'appel contre K._____, comme il aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.1 supra). L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (CACI 5 janvier 2018/5 consid. 3.4).

3.3

3.3.1 Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d CO précise que, 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.

La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). 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, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [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, arrêt du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68 ; 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. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des

motifs humanitaires exigent un sursis ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014). En tout état de cause, 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 considérait, sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.3.2 En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur l'avis comminatoire du 15 août 2017 impartissant à l'appelant un délai de trente jours pour payer les loyers de l'appartement, soit un solde de 5'900 fr. échu le 1^{er} août 2017. Le montant de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti, ce que l'appelant ne conteste d'ailleurs pas. Il se borne à faire valoir que le CSR allait payer le loyer et qu'il n'avait pas été en mesure d'obtenir une aide de ce service à temps. Toutefois, l'appelant était personnellement débiteur et responsable du paiement du loyer et ne saurait se prévaloir du fait qu'il n'a pas reçu d'aide de l'Etat pour s'en acquitter ou de son ignorance quant au fait que l'ordre permanent de sa défunte mère n'avait pas été exécuté après son décès. En tant que locataire, il lui incombait de faire, le cas échéant, le nécessaire auprès de la gérance pour pouvoir s'acquitter des loyers. L'appel doit dès lors être rejeté pour ce motif également.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté. La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à ceux-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent au [...].

4.2 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 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.

4.3 Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2).

En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 2 mars 2018 comporte une erreur d'écriture manifeste en ce sens qu'il fait référence aux locaux litigieux sis [...] en lieu et place de l'adresse correcte, soit à [...]. Il convient par conséquent de rectifier cette erreur manifeste dans le cadre du présent arrêt.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à H._____ et à K._____, 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 [...] (appartement de 4 pièces, au rez-de-chaussée + cave + garage).

III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 2 mars 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. H. _____,
- M. K. _____,
- Mme Priscilia Rohrer (pour W. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 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 :