

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 juin 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Stoudmann et Oulevey, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____ et **Q.**_____, tous deux à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 15 mai 2018 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 15 mai 2018, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à Q._____ et N._____ de quitter et de rendre libres pour le mardi 12 juin 2018, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement n° [...] de 3,5 pièces au 1^{er} étage) et à [...] (place de parc extérieure n° [...] au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 280 fr. les frais judiciaires, 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, les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseraient la somme de 735 fr. à titre de dépens en 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 les montants des arriérés de loyer de 3'790 fr. pour l'appartement et de 120 fr. pour la place de parc, représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 octobre 2017, n'avaient pas été réglés 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 30 mai 2018, Q._____ et N._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance et ont conclu, en substance, à son annulation.

Il n'a pas été demandé de réponse.

Par courriel du 26 juin 2018, les appelants ont complété leur appel.

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 8 février 2005, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces n° [...] au 1^{er} étage de l'immeuble sis à [...].

Le loyer de l'appartement s'élève à 1'895 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 125 fr. compris.

Le 16 août 2007, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parc extérieure n° [...] au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...].

Le loyer de la place de parc s'élève à 60 fr. par mois.

2. Par courriers recommandés du 16 octobre 2017, la bailleresse a mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours un montant de 3'910 fr. – représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2017 pour l'appartement ainsi que pour la place de parc extérieure –, leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

3. Par formules officielles datées du 24 novembre 2017, adressées aux deux locataires séparément, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2017.

4. Le 27 février 2018, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en expulsion des locataires.

Une audience a eu lieu le 15 mai 2018, à laquelle s'est présenté M. Jean-François Pfeiffer pour la partie bailleresse. Les locataires Q._____ et N._____, bien que régulièrement cités, ne se sont pas présentés, ni personne en leur nom.

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. 1 a).

Les loyers mensuels étant de 1'825 fr. pour l'appartement et de 60 fr. pour la place de parc, la valeur litigieuse est 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 les parties locataires qui ont succombé en première instance et qui ont 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3. 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_343/2014 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

4.

4.1 Les appelants invoquent en substance que leur carence dans le paiement du loyer serait due à un enchaînement de malheurs et que leur situation financière leur permettrait désormais de tout payer. Ils exposent qu'ils ne savent pas où aller avec leurs enfants de 4 et 9 ans et demandent à pouvoir rester dans leur appartement.

4.2 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).

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., 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 et les réf. citées).

4.3 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 invoquent en revanche le fait que l'appelante aurait perdu son emploi, que le couple se serait retrouvé dans une situation précaire, qui se serait désormais améliorée, et qu'ils ne sauraient pas où aller avec leurs enfants s'ils devaient quitter leur logement. Toutefois, ces arguments ne font pas obstacle à l'application de l'art. 257d CO, dont les conditions d'application sont réalisées. La difficulté de trouver un nouveau logement est en effet inhérente à toute expulsion. L'amélioration subséquente de la situation financière des locataires n'est pas davantage un moyen prévu par la loi pour empêcher que le bailleur obtienne l'expulsion. Les appelants ne soutiennent du reste pas le contraire.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux locataires, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 de Lausanne pour qu'il fixe à Q. _____ et N. _____, 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 [...] (appartement n° [...] de 3,5 pièces au 1^{er} étage) et à [...] (place de parc extérieure n° [...] au rez-de-chaussée).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants Q. _____ et N. _____, solidairement entre eux.
- 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 28 juin 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. Q. _____,
- Mme N. _____,
- M. Jean-François Pfeiffer, aab, (pour M. _____),

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).

La greffière :