

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 décembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffière : Mme Rossi

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V.**_____ et **P.**_____, à Yverdon-les-Bains, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 novembre 2011 par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **J.**_____ **SA**, à Yverdon-les-Bains, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 novembre 2011, notifiée le lendemain aux parties, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a ordonné aux locataires V._____ et P._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 7 décembre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains (appartement de quatre pièces et demie au 3^{ème} étage, plus balcon et cave) (I), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la bailleresse J._____ SA (II), mis les frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (III) et dit qu'en conséquence, ceux-ci rembourseront à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 400 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge, statuant en procédure sommaire, a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. Par acte motivé du 21 novembre 2011, V._____ et P._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, sous suite de frais et dépens des deux instances, principalement à sa réforme en ce sens que le congé donné par les « appelés » n'est pas valable et que les appelants sont autorisés à demeurer dans le logement familial – soit les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains –, le bail les liant aux « appelés » n'étant en outre pas résilié. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Ils ont en outre requis l'effet suspensif.

Par lettre du 23 novembre 2011, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a indiqué aux appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif de par la loi.

L'intimée J._____ SA n'a pas été invitée à déposer de réponse.

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

Par contrat du 30 juillet 2010, J._____ SA, représentée par E._____ SA, a remis en location à V._____ et P._____ l'appartement de quatre pièces et demie (plus balcon et cave) situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains. Conclu pour durer initialement du 16 août 2010 au 30 septembre 2011, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour trois 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, et ainsi de suite de trois mois en trois mois, sauf en décembre. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'738 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 325 fr. inclus.

Par courriers recommandés du 7 décembre 2010, notifiés le lendemain séparément à chacun des locataires, la représentante de la bailleuse a mis V._____ et P._____ en demeure de s'acquitter du montant de 3'676 fr. correspondant aux loyers de la place de parc et de l'appartement, par respectivement 100 fr. et 1'738 fr., pour les mois d'octobre et décembre 2010. Ce courrier comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, les baux à loyer seraient résiliés.

Par formules officielles datées du 17 janvier 2011, remises à la poste le lendemain à l'adresse de chacun des locataires, J._____ SA, représentée par E._____ SA, a résilié le bail à loyer de l'appartement pour le 28 février 2011. Ces avis ont été notifiés à V._____ et P._____ respectivement les 20 et 22 janvier 2011.

Le 16 février 2011, la représentante de la bailleresse a informé les locataires que l'état des lieux de sortie était fixé au 28 février 2011 à 11 heures. Elle a précisé que, si les arriérés et le loyer de mars étaient payés jusqu'à cette date, elle serait prête à annuler la résiliation. En l'absence de paiement, elle demanderait leur évacuation des locaux.

Par requête en protection de cas clair du 21 mars 2011, J._____ SA a requis du Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois l'expulsion de V._____ et P._____ de l'appartement en cause.

V._____, assistée de son conseil, a comparu à l'audience de ce magistrat du 21 juin 2011, J._____ SA y étant quant à elle représentée par son mandataire. Les parties ont exposé qu'elles étaient sur le point de trouver un accord et ont conjointement demandé la suspension de la procédure jusqu'au 30 septembre 2011. Les locataires ont en outre conclu au rejet de la requête d'expulsion.

Par ordonnance du 26 juillet 2011, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a notamment admis la requête de suspension, ordonné la suspension de la cause jusqu'au 30 septembre 2011 et dit que celle-ci sera reprise d'office à l'issue de ce délai.

Le 5 octobre 2011, le mandataire de la bailleresse a indiqué au juge de paix que les locataires n'avaient pas entièrement régularisé leur situation auprès de la gérance, malgré la promesse formulée de vive voix à l'audience. Il a en conséquence requis la reprise de la cause, respectivement la délivrance d'une ordonnance d'expulsion, avec suite de frais et dépens.

Le 11 octobre 2011, le juge de paix a transmis cette requête aux locataires, indiqué qu'il n'entendait pas tenir une nouvelle audience et imparti un délai au 19 octobre 2011 à V._____ et P._____ pour se déterminer sur le fond, développer leurs moyens et déposer toute pièce utile à établir les éléments qu'ils invoquent.

Par courrier du 19 octobre 2011, le conseil des locataires a demandé la fixation d'une audience. Il a notamment fait valoir qu'il était indispensable que sa mandante puisse donner des explications et se déterminer sur le montant dont elle serait encore débitrice et que « d'ici l'audience, ma cliente régularisera probablement sa situation, si celle-ci doit l'être ».

Le 21 octobre 2011, la bailleresse s'est opposée à la tenue d'une nouvelle audience.

Considérant le courrier du 19 octobre 2011 comme une demande de prolongation de délai, le juge de paix a prolongé au 28 octobre 2011 le délai imparti à la bailleresse pour se déterminer sur le fond de la cause.

Les locataires ont déposé leurs déterminations le 28 octobre 2011. La fixation d'une audience a derechef été demandée, afin de leur permettre de préciser l'état actuel de leurs paiements. Ils ont en outre produit deux pièces, à savoir le relevé de compte établi le 25 juillet 2011 par la gérance mentionnant le solde encore dû à cette date et une correspondance du mandataire de la bailleresse du 12 octobre 2011 faisant état des prétentions de cette dernière.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer. 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 minimale 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 ; ATF 137 III 389 c. 1.1 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux en cause s'élève à 1'738 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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]).

b) Lorsque la décision attaquée a été - comme en l'espèce - rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Interjeté en temps utile, 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, t. II, 2^{ème} 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 le tribunal 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, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

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. a) Les appelants estiment que le congé qui leur a été signifié est nul. Ils font valoir que la procédure d'expulsion a été suspendue et qu'elle ne devait être reprise que dans l'hypothèse où ils ne régulariseraient pas leur situation financière d'ici au 30 septembre 2011, ce qu'ils affirment avoir fait. L'intimée n'ayant pas rapporté la preuve du contraire, il n'existait, selon eux, aucun motif avéré de reprise de cause.

b) Selon l'art. 257d al. 1 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.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans un délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été 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, c. 2b ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 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 Ia 336 c. 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 vaudoise, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196).

La jurisprudence admettait en outre que le bailleur abusait de son droit à poursuivre une procédure d'expulsion, alors que les parties avaient passé un accord mettant fin à cette procédure. Dans tous les cas, c'était au locataire qu'il incombait de prouver l'existence de l'accord invoqué et, si cet accord était conditionnel, que les conditions qui empêchaient l'expulsion étaient remplies (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202, et réf.).

c) En l'espèce, c'est à juste titre que les appelants ne contestent pas ne pas avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire et que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. En effet, par lettres notifiées le 8 décembre 2010 séparément à chacun des locataires, ceux-ci ont été mis en demeure de s'acquitter des loyers encore dus dans un délai de trente jours. Faute de paiement dans ce délai, l'intimée était en droit de résilier le contrat en vertu de l'art. 257d al. 2 CO, ce qu'elle a fait par avis datés du 17 janvier 2011 et réceptionnés les 20 et 22 janvier 2011 par les appelants. Le bail étant résilié pour le 28 février 2011, le délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois a également été respecté. Le congé a ainsi été valablement donné.

En outre, les appelants n'établissent pas que l'intimée abuserait de son droit en poursuivant la procédure d'expulsion. En effet, ils ne démontrent pas l'existence d'une convention mettant fin à cette procédure, la cause ayant été suspendue uniquement au motif que les parties étaient - au jour de l'audience du 21 juin 2011 - sur le point de trouver un accord. Ils ne rapportent pas non plus la preuve qu'ils auraient

respecté les conditions d'un éventuel arrangement, notamment qu'ils auraient entièrement régularisé leur situation au 30 septembre 2011, alors que, contrairement à ce qu'ils affirment, une telle preuve leur incombait au vu de la jurisprudence susmentionnée. Au contraire, le 19 octobre 2011, leur conseil a indiqué au premier juge que « d'ici l'audience, ma cliente régularisera probablement sa situation, si celle-ci doit l'être », démontrant que ceux-ci considéraient eux-mêmes que le nécessaire n'avait pas été fait. Au demeurant, bien qu'invités par le premier juge à se déterminer sur le fond et à déposer toute pièce utile, les appelants n'ont produit aucun document attestant des paiements des arriérés de loyer qu'ils allèguent avoir effectués.

En conséquence, c'est avec raison que le juge de paix a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées et l'appel s'avère mal fondé.

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

L'effet suspensif ayant été accordé de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants V. _____ et P. _____, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois pour qu'il fixe à V. _____ et P. _____, 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 Yverdon-les-Bains (appartement de quatre pièces et demie au 3^{ème} étage, plus balcon et cave).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 décembre 2011

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 :

- Me Michel Dupuis (pour V. _____ et P. _____),
- M. Youri Diserens (pour J. _____ SA).

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 :