

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 août 2011

---

Présidence de M. GIROUD, vice-président  
Juges : MM. Winzap et Pellet  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 257 al. 2 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET B.Z.**\_\_\_\_\_, à Corseaux, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 juillet 2011 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**\_\_\_\_\_, au Mont-sur-Lausanne, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 13 juillet 2011, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à A. et B.Z. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 15 août 2011, l'appartement de quatre pièces au premier étage et la cave dans l'immeuble sis [...] à Corseaux (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force, mesure exécutée par l'huissier de paix ou son remplaçant avec au besoin le concours de la force publique et l'ouverture forcée des locaux (II), fixé les frais judiciaires à 300 fr. (III), les a mis à la charge des locataires (IV) et dit que les locataires doivent payer au bailleur W. \_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. en remboursement de son avance de frais et celle de 300 fr. à titre de dépens (V).

En droit, la première juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** A. et B.Z. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens à une prolongation du bail jusqu'au 31 mai 2012 au plus tôt, l'ordre de quitter les lieux au 15 août 2011 étant levé. Ils ont produit un lot de pièces.

Par télécopie du 12 août 2008, les appelants ont requis la confirmation que l'effet suspensif avait été accordé au recours. Par courrier du 15 août 2011, le juge délégué a confirmé que l'appel avait effet suspensif de par la loi.

L'intimé W. \_\_\_\_\_ n'a pas été invité à se déterminer.

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

Par contrat de bail à loyer du 13 mai 1997, [...] a remis en location à A. et B.Z. \_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Corseaux. Conclu pour durer initialement du 20 mai 1997 au 1<sup>er</sup> juillet 1998, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'955 fr., plus un forfait de 100 fr. de chauffage et d'eau chaude et 120 fr. pour la location d'un garage.

Le 24 avril 1998, W. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble en cause.

Le 10 janvier 2011, les locataires se sont acquittés du loyer du mois de décembre 2010, par 2'055 francs.

Par courriers recommandés du 12 janvier 2011, adressés séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré des loyers des mois de décembre 2010 et janvier 2011, par 3'910 fr., de la part de chauffage et d'eau chaude de la même période, par 200 fr., de 350 fr. de frais de rappel et de 50 francs de mise en demeure.

Ces courriers ont été retirés par les locataires le 19 janvier 2011.

Par formules officielles du 7 mars 2011, adressées sous pli recommandé à chacun des locataires, le bailleur a résilié le bail en cause pour le 30 avril 2011. Ces plis ont été retirés par les locataires le 9 mars 2011.

Les locataires ont payé le loyer du mois de janvier 2011 le 8 mars 2011.

Les locataires ont contesté le congé le 5 avril 2011 devant la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut en concluant à son annulation.

Le 3 mai 2011, W.\_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut l'expulsion des locataires par la voie de la protection des cas clairs.

Il ressort de certificats médicaux établis les 6 mai et 10 juin 2001 par le Dr. [...] que B.Z.\_\_\_\_\_ présente des problèmes de santé touchant le système respiratoire et l'appareil locomoteur ayant entraîné l'octroi d'une rente AI et que A.Z.\_\_\_\_\_ présente des problèmes orthopédiques, cardiaques et respiratoires l'empêchant de participer à un déménagement.

Dans un courrier du 20 juin 2011, les locataires ont exposé penser pouvoir prendre un nouveau logement au mois de mai 2012 et demandé la prolongation du délai de résiliation au 31 mai 2012

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde 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 (art. 91 ss CPC; Tappy, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 20 ad art. 91 CPC, p. 314). 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1; Tappy, op. cit., n. 77 ad art. 91 CPC, p. 326).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élève à 2'175 francs, forfaits de chauffage d'eau chaude et de garage compris. En première instance, les appelants ont conclu à l'annulation du congé, de sorte que la valeur litigieuse correspond aux loyers qui seraient dû jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du contrat compte tenu de la période de protection de trois ans, soit un montant supérieur à 10'000 francs.

C'est donc la voie de l'appel qui est ouverte et non celle du recours, comme indiqué à tort dans la mention des voies de droit de l'ordonnance attaquée.

**b)** Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, où le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC).

En l'espèce, l'intimé a requis en première instance l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), qui relève de la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). Le délai d'appel est ainsi de dix jours.

Interjeté en temps utile, l'appel est en conséquence recevable.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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>ème</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435; Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"; Jeandin, op. cit., n. 5 ad Intro. art. 308-334 CPC, p. 1236 et n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

**b)** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'il ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il incombe au plaideur de démontrer que ces conditions sont réalisées de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). La cour de céans a considéré que ces conditions s'appliquaient également dans les procédures régies par la maxime inquisitoire, à moins que les parties ne fassent valoir que le juge de première instance a violé dite maxime en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 et références).

En l'espèce, les pièces produites par les appelants en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance, vu la jurisprudence susmentionnée.

**3. a)** Les appelants font valoir qu'il ne peuvent payer le loyer en cause avant le premier de chaque mois, dès lors qu'ils ne reçoivent leurs rente AI et LPP qu'entre le 2 et le 7 de chaque mois et que la sommation du 12 janvier 2011 ne tient pas compte du paiement antérieur du loyer du mois de décembre 2010. Ils exposent qu'ils sont à jour dans le paiement des loyers, que leur état de santé ne leur permet pas d'assumer un déménagement et que leur situation financière actuelle ne leur permet pas de confier cette tâche à un professionnel. Les appelants se déclarent d'accord de quitter le logement en cause dans la mesure où l'intimé

accepte de leur octroyer un délai au 31 mai 2012 et font valoir qu'il est arbitraire de ne pas leur accorder ce délai, dès lors qu'à l'exception de la période des mois de décembre 2010 et janvier 2011, ils ont toujours réglé le loyer avec peu de retard.

**b)** L'art. 257d CO prévoit que, 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 le délai fixé, 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, 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, p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> 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 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 vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références).

**c)** En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement de leur loyer au début de l'année 2011, ni que les loyers réclamés étaient échus lors de cette sommation. Le courrier du 12 janvier 2011 leur a imparti un délai de trente jours pour régler dit arriéré. Ce courrier ayant été reçu par les appelants le 19 janvier 2011, ce délai est arrivé à échéance le 18 février 2011, sans que l'arriéré n'ait été réglé, le versement n'étant intervenu que le 8 mars 2011. L'art. 257d CO donnait donc le droit à l'intimé de résilier le bail moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 7 mars 2011 et d'obtenir l'expulsion des appelants. Peu importe à cet égard que ceux-ci soient aujourd'hui à jour dans le paiement des loyers.

Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour les appelants résultant de la résiliation du bail, leur état de santé et leur situation financière ne permettent pas de faire obstacle à ce droit du bailleur, partant d'imposer à l'intimé une prolongation du bail au 31 mai 2012.

**d)** Pour le surplus, il y a lieu d'admettre, avec le premier juge, que le congé litigieux n'était pas abusif au sens des art. 271 ss CO et qu'une prolongation de bail est exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO en cas d'application de l'art. 257d CO.

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

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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 judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A. et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] à 1802 Corseaux une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 août 2011

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

Le greffier :

Du

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

- M. et Mme A. et B.Z. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Schlaeppi (pour W. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 19'575 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :