

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Bendani
Greffier : M. Schwab

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.V.**_____ et **B.V.**_____, à Belmont-Lausanne, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 octobre 2011 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**_____, à Lausanne, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 octobre 2011, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à A.V._____ et B.V._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 15 novembre 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Belmont-sur-Lausanne (appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage avec place de parc n° 54, garage collectif) (I), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (II), mis les frais à la charge des locataires (III) et dit qu'en conséquence ils rembourseront, solidairement, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 250 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé par les locataires dans le délai qui leur avait été imparti par le bailleur. Il a ainsi considéré que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la partie bailleuse, en précisant que la résiliation du contrat de bail avait certes été contestée en temps utile, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation du bail n'était pas possible. En outre, le premier juge a estimé que le cas d'espèce constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272).

B. Le 31 octobre 2011, A.V._____ et B.V._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, concluant en substance à ce qu'un délai "acceptable" leur soit accordé pour leur permettre de trouver un nouvel appartement. Les appelants ont en outre exposé leur situation personnelle - notamment l'état de santé de B.V._____ - et financière. Ils ont également déposé une requête d'effet suspensif.

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

Le 3 novembre 2011, la Juge déléguée de la cour de céans a indiqué à A.V._____ et B.V._____ que l'appel avait un effet suspensif de par la loi en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC.

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

Les 20 et 22 avril 2010, A.V._____ et B.V._____, locataires, et N._____, bailleur, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces sis [...], à Belmont-sur-Lausanne, pour un loyer net mensuel de 1'850 fr. et un acompte mensuel pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 120 francs. Ils ont également signé un contrat de bail portant sur une place de parc intérieure (n°54) pour un loyer net mensuel de 140 francs. Les deux contrats précisaient que le bail débuterait le 1^{er} mai 2010 et se terminerait le 30 juin 2011. Il était également prévu, dans les conditions complémentaires auxquelles renvoie le contrat de bail, que la possibilité de conclure un contrat de bail de durée indéterminée serait examinée dans le courant du premier trimestre de l'année 2011, pour autant que les mensualités courantes soient réglées ponctuellement au début de chaque mois et que les arriérés de loyer issus d'un bail précédent soient totalement payés.

Par courriers recommandés du 15 février 2011, adressés séparément à chacun des locataires, le bailleur leur a indiqué que l'arriéré des loyers impayés et du supplément relatif aux frais de chauffage s'élevait à 3'135 fr., soit 1'850 fr. pour le mois de février 2011 plus les frais de chauffage de 120 fr., 1006 fr. pour le mois de janvier 2011 (solde du loyer dû) plus les frais de chauffage de 120 fr., ainsi que 39 francs pour le solde du montant dû à titre de supplément aux frais de chauffage. L'intimé leur a accordé un délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû en précisant qu'à défaut de paiement, le contrat de bail serait résilié selon la procédure légale, en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

A la même date, le bailleur a écrit aux locataires, séparément, par courriers recommandés, pour leur réclamer le paiement des loyers des mois de janvier et février 2011 relatifs à la place de parc, soit un total de 240 francs. Il leur a accordé un délai de trente jours pour l'exécution du paiement, en précisant qu'à défaut de paiement, le contrat de bail serait résilié selon la procédure légale, en application de l'art. 257d al. 1 CO.

Par formules officielles du 6 mai 2011, adressées sous plis recommandés séparément aux locataires, le propriétaire a résilié les deux contrats de bail en cause avec effet au 30 juin 2011 et a produit à l'appui de sa résiliation le décompte des loyers relatifs aux deux contrats, du mois de mai 2010 au mois de juin 2011.

La requête d'expulsion a été déposée par N. _____ le 5 juillet 2011. La partie bailleuse a requis l'application de la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC.

En droit :

1. a) Le CPC régit les voies de droit, l'ordonnance entreprise ayant été communiquée aux parties postérieurement au 31 décembre 2010 (art. 405 al. 1 CPC).

b) 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. 92 al. 1 CPC). 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 pour un bail à durée indéterminée 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 (cf. TF 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, destiné à la publication, in SJ 2011 I 462; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée de quatorze mois, soit du 1^{er} mai 2010 au 30 juin 2011. Les conditions complémentaires, auxquelles le contrat renvoie, prévoient un examen de la possibilité d'établir un contrat de bail de durée indéterminée dans le courant du premier trimestre de l'année 2011, pour autant que les mensualités courantes soient réglées ponctuellement au début de chaque mois et que les arriérés de loyer du bail précédent, y compris les frais de procédure, payés par acomptes mensuels de 500 fr. soient entièrement remboursés. Le bailleur ne s'est pas explicitement prononcé durant le premier trimestre de l'année 2011 sur l'éventuelle reconduite du contrat de bail. Au vu des circonstances, à savoir le retard des locataires dans le paiement des loyers, il est fort douteux que le contrat aurait été reconduit. Le contrat de bail aurait donc pris fin à l'expiration de la durée convenue par les parties, soit le 30 juin 2011 (cf. art. 255 al. 2 CO).

Dans leur appel, les locataires ont toutefois laissé entendre qu'ils souhaitaient rester dans leur appartement actuel pour pouvoir effectuer les recherches nécessaires afin d'en trouver un autre, en relevant que la tâche n'était pas aisée dans la région de l'arc lémanique, ce d'autant plus qu'ils faisaient l'objet de poursuites, et que leur situation financière s'était dégradée. Leur séjour dans l'appartement actuel risquait ainsi de se prolonger de manière indéterminée. Il faut donc admettre que la valeur litigieuse ouvrant la voie de l'appel selon l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte (Colombini, Note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, in JT 2011 III 84 ch. 1).

c) Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'art. 257 al. 1 CPC admet l'application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. En l'espèce, les bailleurs ont requis l'application de la procédure des cas

clairs. Le premier juge ayant appliqué cette procédure, le délai d'appel était donc de dix jours.

d) Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le présent appel est formellement recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, 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., 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 remettent en cause le montant dû à la date de leur mise en demeure par le bailleur le 25 février 2011, en alléguant que ce montant ne correspondait pas à deux loyers. Les appelants se prévalent en outre du mauvais état de santé de l'appelant B.V._____.

b) Selon 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 (art. 257d al. 1 CO).

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, 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, 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196).

c) En l'espèce, A.V._____ et B.V._____ ne se sont pas acquittés des sommes réclamées dans le délai comminatoire selon les pièces du dossier. La preuve du contraire leur incombe (art. 8 CC). Au demeurant, ils ne prétendent pas avoir payé l'arriéré réclamé, mais se limitent à soutenir qu'à la date de la mise en demeure, le 25 février 2011,

la dette n'était pas de deux loyers. La réalité de l'arriéré résulte du décompte des loyers payés du 1^{er} mai 2010 au 30 juin 2011 produit par l'intimée en première instance. Ils précisent en outre que ce n'est pas la première fois qu'ils ont des problèmes de paiement en raison de leur situation financière, mais qu'ils ont toujours pu régler les arriérés de loyer.

Quant à la situation personnelle des appelants, qui ne bénéficiaient que d'un contrat de bail de durée déterminée dont la reconduction pour une durée indéterminée était tributaire du paiement régulier de leurs loyers, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée dans le délai de libération fixé par l'ordonnance du Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée 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. 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, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance (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 A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à A.V._____ et B.V._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent à [...], 1092 Belmont-Lausanne.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 novembre 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 :

- Mme et M. A.V. _____ et B.V. _____,
- N. _____.

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).

Le greffier :