

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 décembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Charif Feller
Greffier : M. Schwab

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Vevey, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 octobre 2011 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **P.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 octobre 2011, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à L._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 15 novembre 2011, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Vevey (appartement de 4.5 pièces au 5^{ème} étage avec une cave) (I), dit que la décision est susceptible d'exécution directe au sens de l'art. 337 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) (II), dit qu'à défaut de quitter volontairement les locaux, L._____ y seront 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 (III), arrêté à 352 fr. 10 les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (V) et dit qu'en conséquence ils rembourseront, solidairement entre eux, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 352 fr. 10, et lui verseront la somme de 447 fr. à titre de dépens (défraiement de son représentant professionnel) (VI).

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.

B. Le 10 novembre 2011, L._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, concluant en substance à ce que l'expulsion soit suspendue et qu'un délai leur soit accordé pour leur permettre de trouver un nouvel appartement. Les locataires ont exposé leur situation financière problématique ainsi que leur situation personnelle – à savoir qu'ils n'ont pas retrouvé de nouveau logement et qu'ils ont deux enfants âgés de quatre et de six ans. Ils ont également déposé une requête d'effet suspensif.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer, mais, par lettre du 16 novembre 2011, elle a précisé que L._____ lui devaient un montant de 6'216 fr. au 30 novembre 2011 et que la requête d'effet suspensif devait être rejetée. Elle a également produit un bordereau de pièces, soit l'ensemble des pièces produites en première instance, une copie de l'ordonnance attaquée et des pièces visant à établir qu'un courrier daté du 14 janvier 2011, un avis comminatoire daté du 2 février 2011, ainsi qu'une résiliation de bail à loyer datée du 16 mars 2011, avaient été adressés à chacun des deux appelants.

Le 16 novembre 2011, le Juge délégué de la cour de céans a indiqué à L._____ que l'appel avait un effet suspensif de par la loi en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC.

Par lettre du 21 décembre 2011, P._____ a déclaré qu'elle perdait chaque mois un montant de 1'554 fr., que le montant qui lui était dû par les appelants au 31 décembre 2011 s'élevait à 7'770 fr. et que ceux-ci ne contestaient pas la validité de l'ordonnance du 18 octobre 2011 mais qu'ils soulevaient des moyens humanitaires à l'appui de leur appel.

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

Le 17 février 2009, L._____, locataires, et P._____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces sis [...], à Vevey, plus une cave, pour un loyer net mensuel de 1'354 fr. et un acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude de 200 francs. Le contrat précisait que le bail débuterait le 1^{er} avril 2009 et se terminerait le 1^{er} avril 2010. Il était également prévu que le bail se renouvellerait aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, d'année en année.

Par courriers du 14 janvier 2011, adressés séparément à chacun des locataires, la bailleuse leur a indiqué que le loyer du mois de janvier n'avait pas été payé et qu'ils devaient s'acquitter d'un montant de 1'554 fr. à réception de ce courrier. P._____ a précisé, en outre, que la lettre valait mise en demeure et qu'à défaut de paiement, elle exigerait que le loyer net ainsi que l'acompte de chauffage soient payés à l'avance, trimestriellement, dès le début du mois suivant, en application du chiffre 7 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, auxquels renvoie le contrat de bail.

Le 2 février 2011, la bailleuse a écrit aux locataires, séparément, par courriers recommandés, pour exiger un règlement du loyer net et des acomptes de chauffage par trimestre civil, payé d'avance, dès le début du mois de février 2011, soit un montant de 4'662 fr. pour les mois de janvier à mars 2011. P._____ a accordé aux appelants un délai de trente jours pour l'exécution du paiement, en précisant qu'à défaut de paiement, elle serait en droit de résilier le contrat de bail, en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par lettres et formules officielles du 16 mars 2011, adressées sous plis recommandés séparément aux locataires, la bailleuse a résilié le contrat de bail en cause avec effet au 30 avril 2011, précisant qu'une couverture des éventuels dommages relatifs à cette résiliation pourrait être demandée aux appelants.

Par courrier recommandé du 25 mars 2011, P._____ a réclamé à L._____ un montant de 3'108 fr., plus intérêts de retard, à titre de loyers pour les mois de février et mars 2011, ainsi qu'un montant de 300 fr. à titre de frais selon les art. 97, 103 et 106 CO. La bailleuse a également informé les locataires qu'elle engageait des poursuites à leur encontre.

La requête d'expulsion a été déposée par P._____ le 21 juillet 2011. La partie bailleuse a requis l'application de la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC.

En droit :

1. a) Le litige s'inscrit dans le cadre d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et 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).

Même si les appelants ne concluent pas à l'annulation de la résiliation du contrat de bail, mais seulement à la suspension de l'expulsion et à son report à une date ultérieure, on doit considérer que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, le report n'étant pas demandé pour une date déterminée, et que la voie de l'appel est ainsi ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC (cf. Colombini, Note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, in JT 2011 III 84 ch. 1).

b) 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. Dans la présente cause, la bailleresse a requis l'application de la procédure des cas clairs et le premier juge a appliqué cette procédure; le délai d'appel était donc de dix jours.

En l'espèce, le délai d'appel n'a pas été respecté, dans la mesure où l'appel a été déposé, conformément à l'indication des voies de droit figurant au pied de l'ordonnance entreprise, dans les trente jours dès notification. Les appelants, non assistés, ont toutefois pu se fier de bonne foi à l'indication erronée des voies de droit (ATF 134 I 199 c. 1.3.1., SJ 2009 I 358; ATF 124 I 255 c. 1a/aa; ATF 117 la 297 c. 2; JT 2011 III 106). Il convient donc de considérer que l'appel est intervenu en temps utile.

c) 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. a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43; Tappy, op. cit., p. 136).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait la preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient aux parties de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43; Tappy, op. cit., pp. 136-137).

En l'espèce, l'intimée a produit des pièces produites en première instance et une copie de l'ordonnance attaquée qui figure déjà au dossier de la présente cause. Pour ces raisons, elles sont recevables. S'agissant des pièces produites le 16 novembre 2011 visant à établir que le courrier du 14 janvier 2011, l'avis de commination du 2 février 2011 et la résiliation du contrat de bail du 16 mars 2011 avaient été adressées à chacun des deux appelants, elles doivent être considérées comme recevables, bien qu'elles aient été produites après l'audience de première instance. On ne saurait en effet reprocher à la bailleuse, faute de contestation des intimés sur ce point, de ne pas les avoir produites devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 8 ad art. 317 CPC).

3. a) L._____ considèrent qu'ils ne peuvent pas exécuter l'ordonnance du premier juge dans la mesure où ils n'ont pas trouvé de nouveau logement et qu'ils ont deux enfants âgés de quatre et six ans. Ils se prévalent également de leur mauvaise situation financière.

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, L. _____ ne contestent à juste titre pas ne pas avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire, ni que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. En effet, l'avis comminatoire a été adressé séparément à chacun des locataires le 2 février 2011 et reçu par ceux-ci le 3 février 2011. Quant à la résiliation du contrat de bail, elle a été adressée aux appelants le 16 mars 2011 et elle leur a été notifiée le 18 mars 2011 pour le 30 avril 2011, soit après l'échéance du délai comminatoire. Au demeurant, ils ne prétendent ni n'établissent avoir payé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire.

Quant à la situation personnelle des appelants, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée compte tenu du délai de libération fixé par l'ordonnance du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, ce d'autant plus que L. _____ ont bénéficié d'un délai supplémentaire en vertu de l'effet suspensif que l'appel revêtait.

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 L._____, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à L._____, 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 Vevey (appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage + une cave).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 décembre 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 L. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour P. _____).

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 :