

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 décembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen
Greffier : M. Bregnard

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Corseaux, **A.V.**_____, **B.V.**_____ et **W.**_____, tous trois à Vevey, contre l'ordonnance rendue le 8 octobre 2013 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **F.**_____ et **S.**_____, tous deux à Vevey, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 octobre 2013, le Juge de paix du district de la Riviera — Pays-d'Enhaut a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en procédure de protection dans les cas clairs, déposée le 11 avril 2013 par les parties bailleresses X._____, B.V._____, W._____ et A.V._____ à l'encontre des parties locataires F._____ et S._____ (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., à la charge des parties bailleresses, solidairement entre elles (II et III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair dès lors que la cause présentait des circonstances particulières. En effet, les locataires, qui avaient la charge de quatre enfants mineurs, n'avaient eu depuis le début du bail qu'un seul loyer en retard, en raison d'un décès subit dans la famille de la locataire (recte: du locataire) qui les avait contraints à se rendre en urgence à l'étranger. En outre, le versement de ce loyer était intervenu seize jours seulement après l'échéance du délai comminatoire.

B. Par acte du 18 octobre 2013, X._____, B.V._____, A.V._____ et W._____ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit prononcé que la résiliation du bail du 4 février 2013 pour le 31 mars 2013 est valable et à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens que les conclusions prises dans la requête d'expulsion déposée le 11 avril 2013 sont admises.

Par réponse du 4 décembre 2013, F._____ et S._____ ont conclu au rejet de l'appel.

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

1. X._____ et la communauté héréditaire composée de A.V._____, B.V._____ et [...] en qualité de bailleurs, d'une part, et F._____ et S._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu le 20 juillet 2011 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Vevey, pour un loyer de 1'670 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 220 fr. compris. Le contrat a été conclu pour une durée du 1^{er} août 2011 au 30 septembre 2012, renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Dès le 1^{er} janvier 2013, l'acompte de chauffage a été augmenté à 250 fr. portant ainsi le loyer à 1'700 francs.

2. Les locataires ont à leur charge quatre enfants mineurs. Au mois de juin 2012, ils ont dû supporter certains frais en raison du décès du père de S._____.

3. Par courrier du 21 décembre 2012, envoyé sous pli recommandé à chacun des locataires, les bailleurs, par l'intermédiaire de leur représentante [...], ont mis en demeure les locataires de leur verser, dans un délai de trente jours, un montant de 1'710 fr. - comprenant le loyer et les charges de l'appartement pour le mois de décembre 2012, 20 fr. de frais de rappel impayés et 20 fr. de frais de mise en demeure -, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Les plis n'ont pas été retirés par les locataires dans le délai de garde postal.

Par formules officielles du 4 février 2013, adressées aux locataires sous plis recommandés le même jour, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2013.

Le 7 février 2013, les locataires se sont acquittés de leur arriéré de loyer.

4. Par requête du 11 avril 2013, les bailleurs ont saisi le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête en protection

en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) en concluant, en substance, à ce qu'il soit ordonné aux locataires de rendre libre l'appartement de 4.5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Vevey, et à ce que les modalités de l'exécution forcée soient d'ores et déjà fixées.

Les parties ont été entendues lors de l'audience du 21 août 2013. Les bailleurs ont maintenu leurs conclusions. Les locataires ont quant à eux indiqué que l'unique retard de loyer était dû à un décès dans leur famille, que le paiement était intervenu le 7 février 2013, soit seize jours seulement après la fin du délai de l'avis comminatoire, et qu'ils avaient quatre enfants à leur charge.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un 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 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 (Code des obligations du

30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, à 1'700 fr. depuis le 1^{er} janvier 2013 de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel est de dix jours.

Interjeté en temps utile, par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. La conclusion en constatation de la validité de la résiliation de bail pour le 31 mars 2013 est nouvelle, partant irrecevable. Elle est également irrecevable faute d'intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dès lors que les appelants disposent d'une action condamnatoire, soit en expulsion, qu'ils exercent également (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 88 CPC). Les autres conclusions sont recevables.

3. 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, 2e 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

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 preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées).

En l'espèce, les pièces 2 à 7 produites par les intimés sont nouvelles et partant irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance déjà. De toute manière, elles ne sont pas déterminantes pour le sort de la cause comme exposé ci-dessous.

4. Les appelants considèrent que le premier juge aurait dû appliquer la procédure dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.

a) Selon cette disposition le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (al. 1 let. b).

La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant d'ailleurs l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les réf. citées).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

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.

L'art. 257d al. 2 CO précise que, 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.

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4).

La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO notamment si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette

condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer — Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013).

Le locataire, qui ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in *CdB* 3/97 pp. 65 ss).

c) Il est établi que l'arriéré d'un mois de loyer n'a été versé que seize jours après l'échéance du délai comminatoire. On ne saurait dès lors considérer qu'il n'a été réglé que très peu de temps après l'expiration de ce délai.

Le premier juge a cependant retenu que la tardiveté du paiement était due à des circonstances particulières, à savoir un décès subit dans la famille de la locataire (recte: du locataire), qui a contraint les locataires à se rendre à l'étranger en urgence; que, depuis lors, la situation a été remise à jour et que, les locataires ayant la charge de quatre enfants mineurs, une expulsion les mettrait dans une situation extrêmement délicate et précaire, de sorte que l'on ne saurait juger de la disproportion des intérêts en présence dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair.

Dans leur réponse les intimés ne soutiennent plus qu'ils auraient dû se rendre en urgence à l'étranger durant le délai comminatoire, ce qui les aurait empêché de s'acquitter à temps de l'arriéré. Ils admettent au contraire que ce décès est survenu en juin 2012, soit plusieurs mois avant l'envoi de la sommation du 21 décembre 2012. Ils font valoir qu'ils ont dû supporter des frais inattendus liés à ce décès (frais de voyage et frais funéraires), de sorte qu'ils n'auraient pu régler le loyer du mois de juillet 2012 avant le mois de février 2013.

Le fait d'invoquer une situation financière précaire, même liée à un décès, n'est pas susceptible de consacrer une disproportion manifeste des intérêts au sens de la jurisprudence précitée. Cela est d'autant moins le cas que les locataires, à suivre leur version des faits, ont disposé de plusieurs mois pour régler le loyer arriéré. Au vu du dossier, ils n'ont en outre jamais pris contact avec la partie bailleuse pour tenter d'obtenir d'éventuelles facilités de paiement et n'ont pas réagi à la sommation, qu'ils n'ont d'ailleurs pas même retirée.

Quant aux difficultés liées à l'expulsion d'une famille avec quatre enfants mineurs, de tels motifs 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 c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; 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 la 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*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf).

C'est dès lors à tort que le premier juge a nié l'existence d'un cas clair, au vu de la jurisprudence précitée, qui est sans équivoque.

5. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux, et qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter.

Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des locataires, qui verseront aux bailleurs la somme de 900 fr. (art. 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance.

De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, qui verseront aux appelants la somme de 700 fr. (art. 12 TDC) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

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 admis.
- II. Il est à nouveau statué comme il suit :
 - I. ordonne à F. _____ et S. _____ de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à 1800 Vevey (appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage) dans un délai qui leur sera imparti par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

- II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :
- a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de paix;
 - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée;
- III. fixe les frais à 300 fr. (trois cents francs) et les met à la charge des locataires, solidairement entre eux.
- IV. dit que les locataires F. _____ et S. _____, solidairement entre eux, doivent verser aux bailleurs X. _____, B.V. _____, A.V. _____ et W. _____, créanciers solidaires, la somme de 900 fr. (neuf cent francs) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à F. _____ et S. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'ils occupent conformément au chiffre II/I ci-dessus.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés F. _____ et S. _____, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants X. _____, B.V. _____, A.V. _____ et W. _____, créanciers solidaires, la somme de 700 fr (sept cents francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 décembre 2013

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jacques Lauber, aab (pour X. _____, A.V. _____, B.V. _____ et W. _____),
- Mme F. _____ et M. S. _____.

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).

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

Le greffier :