

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 mars 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Abrecht
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d CO ; 308 ss CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.X.**_____ et **B.X.**_____, à [...], intimés contre l'ordonnance rendue le 10 février 2014 par la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 février 2014, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à A.X. _____ et B.X. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 10 mars 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (soit un appartement de 5 pièces en duplex aux rez et 1^{er} étage, une cave n° 4 et toutes dépendances), ainsi que les places de parc intérieures n° 2 et 4 à la même adresse (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseront, solidairement entre elles, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 630 fr. à titre de dépens, à savoir 30 fr. en remboursement de ses débours nécessaires et 600 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que la procédure sommaire prévue aux art. 248 ss CPC était applicable en vertu de l'art. 257 CPC, les conditions d'un cas clair étant réalisées. Les résiliations de bail étaient valables, dans la mesure où les arriérés de loyer n'avaient pas été payés dans les délais comminatoires de trente jours et que les délais de congés pour quitter les lieux avaient été respectés au regard de l'art. 257d al. 2 CO. Le bailleur ayant requis des mesures d'exécution forcée, il se justifiait de les ordonner.

B. Par appel du 17 février 2014, A.X._____ et B.X._____ ont implicitement conclu au maintien de leurs baux et à la suppression de leur expulsion, en invoquant des motifs personnels pour expliquer les raisons de leur retard dans le paiement des loyers. Ne contestant pas les faits retenus dans l'ordonnance attaquée, les appelants se sont engagés à régulariser la situation à fin février.

A l'appui de leur appel, ils ont produit un « décompte individuel du locataire » pour la période du 15 juillet 2007 au 7 janvier 2014.

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

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du prononcé querellé complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer du 27 juin 2007, le bailleur D._____, représenté par L._ Gérance SA, a loué aux locataires A.X._____ et B.X._____ un duplex de 5 pièces, avec une cave n°4, sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 1'840 fr., plus 150 fr. à titre d'avance pour le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude et frais, soit un loyer total de 1'990 fr. par mois. Le bail a été conclu pour une durée indéterminée à partir du 15 juillet 2007, un délai de résiliation de quatre mois pour le terme du 30 juin étant prévu.

Par courriers LSI du 14 juin 2013 adressés individuellement à chaque locataire et retirés par chacun d'eux le 17 du même mois, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 3'980 fr. correspondant aux loyers de mai et juin 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO.

Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 22 juillet 2013 et retirées par chacun d'eux le 30 du même mois, le bailleur a résilié leur bail

avec effet au 31 août 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

2. Par contrat de bail à loyer du 27 juin 2007, le bailleur précité a loué aux locataires précités la place de parc intérieure n°4 se trouvant dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer de 100 fr. par mois. Le bail a été conclu à partir du 15 juillet 2007 jusqu'au 30 juin 2008, se renouvelant ensuite d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance avant son échéance.

Par courriers LSI du 18 février 2013 adressés individuellement à chaque locataire, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 160 fr. correspondant aux loyers de janvier et février 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO.

Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 9 avril 2013 et retirées par chacun d'eux le 11 du même mois, le bailleur a résilié leur bail avec effet au 31 mai 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

3. Par contrat de bail à loyer du 25 novembre 2009, le même bailleur a loué aux mêmes locataires la place de parc intérieure n°2 se trouvant dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer de 100 fr. par mois. Le bail a été conclu à partir du 1^{er} décembre 2009 jusqu'au 30 juin 2010, se renouvelant aux mêmes conditions que celles mentionnées dans le bail susmentionné.

Par courriers LSI du 13 mars 2013 adressés individuellement à chaque locataire, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 140 fr. correspondant aux loyers de février et mars 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO.

Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 18 avril 2013 et retirées par chacun d'eux le 19 du même mois, le bailleur a résilié leur bail avec effet au 31 mai 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

4. Les locataires n'ayant pas libéré leur appartement ni les places de parc n° 2 et 4 à la suite de l'état des lieux fixé au 9 septembre 2013, le bailleur a, par requête du 4 octobre 2013, conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que soit constatée la validité des résiliations extraordinaires des baux notifiées aux locataires A.X._____ et B.X._____, avec effet au 31 août 2013 pour le logement et au 31 mai 2013 pour les places de parc n°2 et 4 ; qu'en conséquence, ordre soit donné aux locataires de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant et, qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud soit chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du juge de paix du même ressort, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par ouverture forcée, conformément aux dispositions de l'art. 337 CPC.

Le 13 janvier 2014, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a tenu audience, lors de laquelle se sont présentés l'agent d'affaires représentant le bailleur et B.X._____ en sa qualité de locataire.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion 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 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 43 ; 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, les loyers mensuels, charges comprises, s'élèvent à 1'990 fr. pour l'appartement et à 100 fr. pour chacune des deux places de parc. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]).

b) 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 n'est que de dix jours. Interjeté le 17 février 2014, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée aux appelants le 11 février 2014, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que les conclusions, telles que formulées par les appelants, tendent à la réforme de l'ordonnance attaquée, en ce sens que leurs baux sont maintenus et que leur expulsion n'est pas ordonnée. On doit dès lors entrer en matière sur ces conclusions, même formellement déficientes, puisque la lecture de la motivation permet de comprendre ce que demandent les appelants, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

2. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

3. Les appelants invoquent des motifs humanitaires.

Lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, 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 c. 2a, *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Les motifs invoqués par les appelants n'entrent ainsi 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 c. 2b, *in* CdB 3/97 p. 65 ss ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e 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, Lausanne 2008, n. 2 *ad* art. 17 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux

à loyer et à ferme], p. 196 et les références citées). Elle reste applicable sous l'empire du CPC.

Les moyens allégués par les appelants ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en vertu de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée et doivent par conséquent être rejetés.

4. Par ailleurs, l'on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités.

Enfin, le délai accordé aux appelants pour quitter les locaux, soit de près d'un mois dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, au vu de la jurisprudence. Au surplus, les appelants ont bénéficié *de facto* d'un sursis supplémentaire de plusieurs semaines, en raison de l'effet suspensif lié à leur appel (art. 315 al. 1 CPC), et se verront impartir un nouveau délai pour obtempérer.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour quitter les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., seront mis, solidairement entre eux, à la charge des appelants A.X._____ et B.X._____, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC ; art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du Jura-Nord vaudois pour qu'il fixe à A.X. _____ et B.X. _____ 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 [...] (appartement de cinq pièces en duplex au rez et 1^{er} étage, une cave no 4 et toutes dépendances) ainsi que les places de parc intérieures no 2 et 4 à la même adresse.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 mars 2014

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

- M. et Mme A.X. _____ et B.X. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher, aab (pour l'intimé).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- Mme la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :