

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 juin 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Perrot
Greffier : Mme Pache

Art. 257d CO; 257, 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.H.**_____, à Lausanne, et **B.H.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 avril 2014 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **F.**_____, à Pully, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 17 avril 2014, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 24 avril suivant, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.H. _____ et B.H. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 15 mai 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, chemin [...] (appartement de 3 pièces au 2^e étage, une cave et une cave dépôt au sous-sol) et chemin [...] (une place de parc extérieure n° 4) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 bailleresse, 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 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence, la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 1'125 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a constaté que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), de sorte que le congé signifié le 27 novembre 2013 pour le 31 décembre 2013, bien que contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : Commission de conciliation), avait été valablement donné, aucun motif d'annulabilité n'étant rendu vraisemblable. Au demeurant, il a considéré qu'il était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. **a)** Par acte non daté mais envoyé le 5 mai 2014, A.H._____ et B.H._____ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, concluant implicitement à sa réforme en ce sens que le délai imparti pour quitter les lieux soit prolongé. Ils ont produit trois pièces hors bordereau.

b) L'intimée s'est spontanément déterminée par courrier du 8 mai 2014, au terme duquel elle a conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 4 novembre 1998, le bailleur de l'époque, représenté par la régie T._____SA, a remis en location aux époux A.H._____ et B.H._____ un appartement de 3 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis chemin [...], à 1007 Lausanne. Le loyer prévu était de 1'200 fr. par mois, acompte de chauffage et eau chaude par 160 fr. en sus. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et demi, soit du 15 novembre 1998 au 1^{er} avril 2000, renouvelable aux mêmes conditions pour six mois, 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, et ainsi de suite de six mois en six mois.

 A.H._____ et B.H._____ ont conclu avec la régie T._____SA, qui représentait le bailleur, un contrat de conciergerie daté du 18 novembre 1999. Sa durée initiale était de sept mois, soit du 1^{er} décembre 1999 au 1^{er} juillet 2000, le délai de résiliation étant de trois mois minimum pour l'échéance du bail. Le salaire mensuel brut s'élevait à 320 fr., indemnités de vacances en sus.

 Par un avenant au bail à loyer signé le 18 novembre 1999, les parties sont convenues qu'à la suite de la reprise par les locataires du

service de conciergerie, le contrat de bail relatif à l'appartement deviendrait dès le 1^{er} décembre 1999 la loge de conciergerie. Il était également prévu que dès le 1^{er} décembre 1999, le bail en cause se renouvellerait de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance, les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

2. Par un formulaire de notification de hausse de loyer du 19 mai 2000, le bailleur a augmenté le loyer de l'appartement des époux [...] à 1'255 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 160 fr. en sus, soit un total mensuel de 1'415 francs. L'entrée en vigueur de cette hausse a été fixée au 1^{er} octobre 2000. Les charges de l'appartement ont par la suite été augmentées à 245 fr. par mois.

Dans deux avenants successifs au contrat de conciergerie des 23 novembre 2000 et 23 octobre 2003, les parties sont convenues de porter le salaire mensuel brut des concierges à 335 fr. dès le 1^{er} janvier 2001 puis à 350 fr. dès le 1^{er} janvier 2004.

Par avenant du 15 octobre 2007, les parties sont convenues que le bail ayant été résilié pour défaut de paiement le 5 juin 2007, il reprendrait immédiatement tous ses effets en raison de la mise à jour des loyers.

3. F._____ est notamment devenue propriétaire de l'appartement de trois pièces qu'occupaient A.H._____ et B.H._____ au chemin [...], à Lausanne.

Par contrat de bail à loyer du 6 septembre 2010, la bailleuse, représentée par G._____SA, a remis en location à A.H._____ et B.H._____ une cave au sous-sol de l'immeuble sis au chemin [...], à Lausanne. Le loyer prévu était de 100 fr. par mois, le contrat étant conclu pour une durée initiale d'un mois, soit du 1^{er} au 31 octobre 2010, renouvelable aux mêmes conditions pour un mois, sauf avis de résiliation

Le 10 décembre 2013, le mandataire de la bailleresse a indiqué aux locataires que la résiliation des baux à loyer était maintenue. Il a également rappelé que cette résiliation entraînait celle du contrat de conciergerie avec effet au 31 décembre 2013.

4. Par courrier du 16 décembre 2013, A.H._____ et B.H._____ ont contesté la résiliation de leurs baux devant la Commission de conciliation.

Le 10 janvier 2014, le mandataire de la bailleresse a relevé à l'adresse des locataires que nonobstant le dépôt de la requête précitée, le congé donné pour le 31 décembre précédent conservait toute sa valeur et qu'il en allait de même de la résiliation simultanée du contrat de conciergerie pour la même échéance, étant précisé que le solde redû à titre de salaire avait été retenu en guise de compensation partielle avec la créance de loyer.

Le 15 janvier 2014, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion à la forme de l'art. 257 CPC, en concluant notamment, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à A.H._____ et B.H._____ de quitter et rendre libres l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage avec cave au sous-sol sis au chemin [...] ainsi que la place de parc n° 4 située au chemin [...], ...] à Lausanne.

Une audience s'est tenue le 17 avril 2014 devant la Juge de paix en présence, pour la partie bailleresse, de son mandataire, ainsi que de la locataire, B.H._____, qui était au bénéfice d'une procuration pour représenter son époux.

5. B.H._____ est accueillante en milieu familial de jour auprès de l'Accueil en milieu familial lausannois depuis le 1^{er} janvier 2014, conformément à un contrat de travail du 17 décembre 2013.

Il ressort d'un certificat médical établi par un médecin du Centre hospitalier universitaire vaudois que A.H. _____ a été hospitalisé du 17 février au 5 mars 2014.

Conformément à un certificat médical établi le 17 mars 2014 par _____ le Dr. [...], A.H. _____ est atteint d'un cancer pulmonaire et il vient de subir une opération d'anévrisme d'aorte abdominale. Selon le praticien, l'état de l'intimé, dont le pronostic est très mauvais à court terme, ne lui permet pas d'envisager un déménagement prochainement et son expulsion mettrait davantage en péril sa santé.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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 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).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement des appelants s'élève à 1'500 fr. charges comprises. Quant aux loyers de la cave dépôt et de la place de parc, ils se montent respectivement à 100 et 75 fr. par mois. Ainsi, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire.

En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure sommaire s'applique. Ainsi, formé en temps utile par les locataires qui y ont intérêt, l'appel est recevable.

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. a) La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4).

Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666; CACI 30 mai 2011/97; CREC I 3 septembre 2010/457; CREC I 25 mars 2010/151).

b) En l'espèce, il ressort de la mise en demeure envoyée par la bailleuse aux locataires le 8 octobre 2013 que le montant en souffrance s'élevait à 1'295 fr. 85 selon le décompte suivant :

- loyer de l'appartement pour octobre 2013	1'500 fr.
dont à déduire un acompte versé le 04.10.2013-	429 fr. 15
- loyer de la cave pour octobre 2013	100 fr.
- loyer de la place de parc pour octobre 2013	75 fr.
- frais de rappel	<u>50 fr.</u>
TOTAL	<u>1'295 fr. 85</u>

On comprend aisément de ce qui précède que les loyers totaux en souffrance étaient de 1'675 fr. pour l'appartement, la cave et la place de parc et qu'un acompte de 429 fr. 15 a été déduit du loyer dû pour l'appartement.

Il ressort expressément de la résiliation de bail du 27 novembre 2013 que le montant en souffrance était de 1'295 fr. 85 et que la résiliation des baux à loyer pour le 31 décembre 2013 entraînait automatiquement celle du contrat de conciergerie pour la même échéance. Le 3 décembre 2013, les appelants ont d'ailleurs réglé la totalité de la somme réclamée, ce dont ils ont averti le mandataire de la bailleuse par un courrier du lendemain, auquel était joint le récépissé portant sur le montant de 1'295 fr. 85.

Au vu des principes énoncés ci-dessus, la clarté et la précision requises en matière d'avis comminatoire ont été respectées. Les locataires se limitent à soutenir qu'aucune explication ne leur a été donnée par la gérance s'agissant de la retenue opérée sur leur salaire de concierges non professionnels. Cet élément ne concerne cependant pas directement l'arriéré en question ni l'avis comminatoire envoyé qui, comme mentionné, remplit les conditions de clarté et de précision requises par la jurisprudence. On peut toutefois relever que dans son courrier du 10 janvier 2014 adressé aux appelants, la bailleuse les a informés de ce que le congé donné pour le 31 décembre 2013 conservait toute sa valeur, de même que la résiliation simultanée du contrat de conciergerie, "étant

précisé que le solde redû à titre de salaire a été retenu en guise de compensation partielle avec la créance de loyer". Les locataires ont donc été informés de cet aspect, qui n'a cependant eu aucune incidence sur l'arriéré litigieux, soit celui relatif au mois d'octobre 2013.

4. a) 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, 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). Les 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, op. cit., 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, p. 196 et références); un délai de libération des locaux de trois semaines a été jugé suffisant par la Cour de céans (CACI 8 mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348).

b) En l'espèce, les appelants se prévalent de leur situation personnelle pour demander un délai supplémentaire pour libérer les locaux. Ils invoquent plus précisément la maladie grave de A.H._____, le fait que ce dernier est rentier AVS ainsi que le risque que B.H._____

perde son emploi en tant que maman de jour. Dans cette mesure, le délai accordé aux intéressés pour quitter les locaux dans la procédure d'expulsion ne prête pas le flanc à la critique. Les appelants ont en effet d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait et obtiendront en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à leur appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé aux locataires pour quitter les lieux étant largement dépassé, un nouveau délai doit leur être imparti par le premier juge pour libérer les locaux litigieux. Ainsi, ce grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée 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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.H._____ et B.H._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux

parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, ch. [...] (appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage, une cave et une cave dépôt au sous-sol) et ch. [...] (une place de parc extérieure n° 4).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs) sont mis à la charge des appelants A.H. _____ et B.H. _____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 juin 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 à :

- Mme B.H. _____ et M. A.H. _____,
- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour F. _____).

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :