

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 mars 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM Giroud et Perrot, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257d CO ; 312 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.D.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 22 janvier 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.B.**_____, **B.B.**_____ et **C.B.**_____, tous les trois à Lausanne, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par ordonnance du 22 janvier 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.D._____ et B.D._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 19 février 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Chemin [...] (appartement de 3 pièces et une cave) (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 des parties bailleuses, 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), statué sur les frais judiciaires (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les locataires A.D._____ et B.D._____ ne s'étaient pas acquittés d'un arriéré de loyer de 4'275 fr. pour la période du 1^{er} août au 31 octobre 2014, sous déduction de 300 fr. valeur au 30 juillet 2014 (acompte août 2014), dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti par courriers recommandés de leurs bailleurs. Le congé signifié le 25 septembre 2014 pour le 31 octobre 2014 était dès lors valable. Le premier juge a enfin retenu que la cause remplissait les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'il y avait lieu de faire application de la procédure sommaire au sens des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 3 février 2015, A.D._____ a fait « opposition » à cette ordonnance. Elle a précisé « être bien consciente » de devoir « quitter l'appartement en question », laissant toutefois entendre qu'elle ne pouvait déménager avant d'avoir retrouvé un autre logement et qu'avec l'aide de ses enfants, elle essayait de « faire le nécessaire le plus vite possible (...) afin de trouver ce nouveau logement ».

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. B.D._____ et A.D._____, parties locataires, et C.B._____, A.B._____ et B.B._____, parties bailleuses, sont liés par un contrat de bail signé le 29 septembre 2006 et portant sur un appartement de 3 pièces et une cave, au premier étage de l'immeuble sis au chemin [...] à [...], le loyer mensuel s'élevant à 1'425 fr. charges comprises. Le bail indiquait ce qui suit sous la rubrique « locataire colocataire(s) » :

« Madame et Monsieur
B.D._____ & A.D._____
Rue [...]
[...] [...]

Conjointement et solidairement responsables. »

Prévu initialement du 1^{er} octobre 2006 au 1^{er} octobre 2007, le contrat de bail se renouvelait de plein droit « aux mêmes conditions pour 6 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de 6 mois en 6 mois ».

2. Par courriers recommandés des 16 août 2013, 3 octobre 2013, 24 avril 2014 et 11 juin 2014, les bailleurs ont mis les locataires, chacun personnellement, en demeure de payer le solde des loyers de juillet - août 2013 par 2'157 fr. 50, de septembre - octobre 2013 par 2'870 fr., d'avril 2014 par 1'228 fr. 75 et de juin 2014 par 1'125 francs.

3. Par courriers recommandés du 7 août 2014, adressés à chacun d'eux, les locataires ont été sommés par les bailleurs - agissant par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Jacques Lauber - de payer les loyers des mois d'août, septembre et octobre 2014 par 4'709 fr. 25 dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art.

257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Cet envoi a été réceptionné par les locataires le 8 août 2014.

Par formule officielle datée du 25 septembre 2014, adressée aux deux locataires séparément, les bailleurs ont – par l'intermédiaire de la régie immobilière [...] SA – résilié le bail avec effet au 31 octobre 2014 pour défaut de paiement de loyer.

4. Le 20 novembre 2014, les bailleurs ont adressé une requête en cas clair au Juge de paix en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. La requête est admise.

II. Ordre est donné à A.D._____ et B.D._____ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge :

- l'appartement de trois pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis « chemin [...], à [...] Lausanne » plus une cave, libres de tout bien et de tout occupant.

III. Ordonner les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC. »

5. Par courrier du 21 novembre 2014, la Commission de conciliation a informé la Justice de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé présentée par A.D._____ et B.D._____, précisant qu'elle n'examinerait pas cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

6. Une audience s'est tenue le 22 janvier 2015 devant le Juge de paix, en présence des parties assistées de leur conseil respectif.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

En l'espèce, à la lecture de l'acte déposé par A.D._____, on comprend qu'elle ne conteste pas la résiliation du bail mais demande uniquement un délai supplémentaire – sans en préciser la durée – pour trouver un nouveau logement. Dans la mesure où le délai requis par l'intéressée pour retarder l'expulsion est indéterminé, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Dès lors que l'ordonnance entreprise a été notifiée à l'appelante le 22 janvier 2015 et l'acte d'appel remis à la poste le 3 février 2015, l'appel a été formé en temps utile (cf. art. 248 ss et 314 al. 1 CPC).

b) L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de

recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

Aux termes de l'art. 70 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (al. 1). Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2).

Lorsque le bail porte sur le logement de la famille, le Tribunal fédéral a jugé que chaque époux colocataire peut contester seul le congé, en relevant notamment que l'art. 273a al. 1 CO accorde la qualité pour agir dans ce domaine même au conjoint non locataire (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 c. 3.1 et les références citées). Dans sa jurisprudence récente relative à des colocataires non mariés, le Tribunal fédéral a considéré que, comme l'action, formatrice, impliquait que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur devait assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendaient pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 c. 3.2 et les références citées, CdB 1/2015 p. 11).

En l'espèce, A.D._____ n'a pas dirigé son action également contre son époux alors même que celui-ci est colocataire « conjointement et solidairement responsable », selon l'indication figurant dans le bail signé en septembre 2006. La question de savoir si l'appelante pouvait agir individuellement peut cependant être laissée ouverte, dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. c. 3 infra).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi;

la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

3. a) Aux termes de 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 (al. 1). 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 (al. 2).

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 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 p. 68 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; 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, p. 196 et références).

b) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que le solde des loyers impayés n'ait pas été versé dans le délai comminatoire imparti par les intimés. Elle se contente d'indiquer qu'elle ne peut déménager avant d'avoir retrouvé un autre logement et qu'avec l'aide de ses enfants, elle essayait de « faire le nécessaire le plus vite possible (...) afin de trouver ce nouveau logement ». Elle n'avance dès lors aucun grief susceptible de remettre en cause l'expulsion prononcée par le premier juge. En outre, le délai de libération imparti par ce magistrat est supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Cela étant, l'ordonnance entreprise doit être entièrement confirmée, d'autant que l'appelante a bénéficié *de facto* d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A.D._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour fixer à A.D._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 3 pièces au premier étage et une cave).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 20 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 :

- Mme A.D. _____,
- M. Jacques Lauber, aab (pour A.B. _____, B.B. _____ et C.B. _____).

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 Lausanne.

La greffière :