

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Charif Feller et Bendani, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.G.**_____ et **B.G.**_____, tous deux à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 mai 2015 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**_____, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 mai 2015, la Juge de paix du district d'Aigle a ordonné à A.G._____ et B.G._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 26 juin 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...], [...] (appartement de 6.5 pièces + 2 garages) (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 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 de la partie locataire A.G._____ et B.G._____ solidairement entre eux (V), dit qu'en conséquence, A.G._____ et B.G._____ solidairement entre eux rembourseront à R._____ son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 700 fr. à titre de dépens (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé signifié le 26 janvier 2015 pour le 28 février 2015 était valable au regard de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), dès lors que la partie locataire ne s'était pas acquittée de l'intégralité du montant de 4'440 fr. correspondant aux loyers du 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014 dans le délai comminatoire imparti et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 27 mai 2015, A.G._____ et B.G._____ ont formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, implicitement, à

son annulation et à ce que les frais soient mis à la charge de la partie bailleuse.

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

1. Le 1^{er} novembre 2006, le bailleur R._____, d'une part, et les locataires A.G._____ et B.G._____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6.5 pièces sis [...], à [...] pour un loyer mensuel de 1'320 francs. Un contrat de bail oral lie également les parties s'agissant de deux garages dont le loyer se monte à 160 fr. par mois.

2. Par lettre recommandée du 16 décembre 2014, le bailleur a mis les locataires en demeure de s'acquitter des loyers de l'appartement et des deux garages d'octobre à décembre 2014, pour un montant total de 5'083 fr. 50 comprenant les intérêts de retard par 46 fr. 90, la participation aux frais du créancier par 450 fr. et les frais de poursuites de 146 fr. 60 dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié, en application de l'art. 257d CO.

3. Par formule officielle du 26 janvier 2015, le bailleur a fait notifier aux locataires une résiliation de bail pour le 28 février 2015. Ceux-ci n'ayant pas retiré le pli recommandé dans le délai de garde échéant le 4 février 2015, la formule officielle de résiliation de bail leur a été renvoyée sous pli simple.

4. En date du 29 décembre 2014, les locataires se sont acquittés, auprès du bailleur, d'une somme de 2'960 fr., correspondant aux loyers d'octobre et novembre 2014.

5. Le 10 mars 2015, le bailleur a saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer.

Une audience a eu lieu le 5 mai 2015, en présence du conseil du bailleur, les locataires ne s'étant pas présentés, ni personne en leur nom.

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, le loyer mensuel étant de 1'480 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, les locataires n'ont pas retiré le pli recommandé dans le délai de garde qui est venu à échéance le 20 mai 2015. L'ordonnance leur a donc été renvoyée sous pli simple, avec l'indication que le délai d'appel avait commencé à courir le lendemain du délai de garde du pli recommandé, soit dès le 21 mai 2015.

Interjeté le 27 mai 2015, soit en temps utile, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, t. II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435).

b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3. 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; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces produites en appel sont irrecevables, dès lors que les appelants pouvaient les produire en première instance.

4. 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).

En l'espèce, les appelants ne contestent pas ne pas avoir réglé l'entier de l'arriéré faisant l'objet de la sommation dans le délai comminatoire, de sorte que les conditions de résiliation de l'art. 257d CO sont réalisées.

Ils font valoir qu'ils ont réglé entretemps l'arriéré de loyer, ainsi que les frais, raison pour laquelle ils ne se sont pas présentés à l'audience de première instance, partant de l'idée que cette procédure avait été annulée.

b) Le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). 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, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, Le bail à loyer, p. 820 notre infrapaginale 117).

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, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 21 LPEBL ; CACI 31 mai 2011/100). Cette jurisprudence reste applicable sous l'empire du CPC (CACI 20 décembre 2011/412).

c) Au vu de ces principes, le paiement de l'arriéré après l'échéance du délai comminatoire, à supposer qu'il soit établi, ce qui n'est pas le cas sur la base du dossier de première instance, n'est pas de nature à entraîner l'invalidation de la résiliation.

Dans la mesure où les appelants font valoir que le représentant du bailleur aurait accepté d'annuler la procédure d'expulsion, moyennant le règlement d'un solde de 100 fr. 65, le moyen est infondé. A supposer même qu'ils puissent se prévaloir du courrier du représentant du bailleur du 14 avril 2015 produit seulement en deuxième instance, cette correspondance n'a pas la portée qu'ils lui prêtent. En effet, le représentant du bailleur commence par rappeler avoir déposé une procédure d'expulsion. Sous le titre poursuite n° [...] à l'encontre de A.G._____, il indique certes qu'il pourra annuler l'audience de faillite prévue pour le 28 mai 2015 et radier la poursuite moyennant versement

des frais de la commination de faillite par 100 fr. 65, mais réserve expressément tous les droits concernant la procédure d'expulsion. Ainsi, l'accord du bailleur, en cas de paiement des frais par 100 fr. 65, concerne uniquement le retrait de la poursuite et l'annulation de la faillite, mais non le retrait de la procédure d'expulsion. Il n'y a aucun abus de droit à continuer la procédure d'expulsion, nonobstant le règlement des frais de 100 fr. 65.

Pour le surplus, le délai de libération fixé est conforme à la jurisprudence et, de toute manière, les appelants ont bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et la cause devra être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai de libération, le délai initial étant passé.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise 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'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

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

Par ces motifs,

la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,

prononce :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.G. _____ et B.G. _____, solidairement entre eux.

IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle fixe à A.G. _____ et B.G. _____, 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 [...], [...], [...] (appartement de 6.5 pièces + 2 garages).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 juin 2015

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 et M. B.G. _____ et A.G. _____,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour R. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 d'Aigle.

La greffière :