

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 mai 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Tille

Art. 257d CO; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.K.**_____ et **B.K.**_____, à Renens, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 mai 2015 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, à Vevey, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par ordonnance du 8 mai 2015, la Juge de Paix du district de l'Ouest Lausannois a ordonné à A.K._____ et B.K._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 5 juin 2015, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 5.5 pièces au 4^{ème} étage + toutes dépendances) (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 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 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 bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), dit qu'en conséquence A.K._____ et B.K._____ rembourseront, solidairement entre eux, à D._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseront, solidairement entre eux, la somme de 750 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 le congé signifié le 21 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 les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier du montant de 2'495 fr., représentant le loyer dû pour le mois de décembre 2014, dans le délai comminatoire de trente jours fixé le 17 décembre 2014 par la bailleuse, 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 de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Le 19 mai 2015, A.K._____ et B.K._____ ont formé appel contre cette ordonnance, concluant, avec suite de dépens, à ce qu'elle soit rapportée. Ils ont produit une pièce nouvelle.

Les appelants ont par ailleurs requis l'assistance judiciaire.

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

1. Le 3 avril 2014, la bailleresse D._____, représentée par la gérance immobilière [...], d'une part, et les locataires A.K._____ et B.K._____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 2'495 fr., charges comprises.

2. Par lettre du 15 décembre 2014 adressée aux locataires sous plis recommandés séparés, la bailleresse a mis les locataires en demeure de s'acquitter du loyer échu du mois de décembre 2014, pour un montant total de 2'595 fr., comprenant des frais de rappel et des frais de mise en demeure de 100 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié de manière anticipée, en application de l'art. 257d CO.

Au moyen de formules officielles envoyées sous plis recommandés le 21 janvier 2015, la bailleresse a résilié le contrat de bail avec effet au 28 février 2015.

3. Le 9 mars 2015, la bailleresse a saisi la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer.

Par avis recommandés du 1^{er} avril 2015, la Juge de paix a convoqué les parties à son audience du 5 mai 2015.

Les locataires n'ont pas comparu à l'audience du 5 mai 2015, 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 2'495 fr., la valeur litigieuse est sans conteste 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).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie y ayant un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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 2015/607 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) Les appelants font valoir que n'étant "pas très au fait des affaires judiciaires", ils avaient oublié qu'ils étaient cités à comparaître à l'audience du 5 mai 2015 et le regrettaient amèrement, considérant qu'ils auraient très probablement pu trouver un arrangement avec le bailleur devant le premier juge, ce d'autant qu'ils avaient les moyens de payer le loyer en retard. Selon les appelants, parents de quatre enfants, le maintien de l'ordonnance attaquée conduirait six personnes à être à la rue, conséquence qu'ils considèrent comme étant difficilement soutenable.

b) 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).

c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas que le montant du loyer impayé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparti par l'intimée. Ils se contentent d'expliquer qu'un arrangement aurait éventuellement pu intervenir devant le juge de paix et que l'ordonnance attaquée aurait des conséquences difficilement soutenables pour une famille de six personnes. Ce faisant, ils n'avancent aucun grief susceptible de remettre en cause l'expulsion prononcée par le premier juge. En outre,

le délai de libération impartie par ce magistrat est conforme à la jurisprudence.

En conséquence, l'ordonnance attaquée doit être confirmée, étant relevé que les appelants bénéficient d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

4. Sur le vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Vu le sort du litige, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée. 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 des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

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.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble

sis [...] (appartement de 5,5 pièces au 4^{ème} étage + toutes dépendances).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.K. _____ et B.K. _____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 mai 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour A.K. _____ et B.K. _____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour D. _____).

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 l'Ouest lausannois.

La greffière :