

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 octobre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Favrod et Courbat, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____ et **A.**_____, tous deux à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 juillet 2015 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____ et **G.**_____, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 juillet 2015, notifiée le même jour, le Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d’Enhaut a ordonné à N._____ et A._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 10 août 2015 à midi les locaux occupés dans l’immeuble sis à [...], avenue [...] (appartement de 5,5 pièces au 2^{ème} étage) (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 décision, s’ils en sont requis par l’huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires à 680 fr., compensés par l’avance de frais des parties bailleuses (IV), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), dit que les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront aux parties bailleuses leur avance de frais de 680 fr., et leur verseront la somme de 700 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 3’800 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 28 février 2015, le congé signifié par les parties bailleuses aux parties locataires par avis du 26 mars 2015 pour le 30 avril 2015 était valable et que même si ce congé avait été contesté en temps utile devant la commission de conciliation, les locataires ne pouvaient se prévaloir d’aucun motif d’annulabilité de ce congé. Il a finalement considéré 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. Par appel remis à la poste le 22 juillet 2015, N._____ et A._____ ont implicitement conclu à l'annulation de cette expulsion qu'ils qualifient de totalement injuste « dans le sens humain et social » et demandé un délai supplémentaire pour trouver un appartement.

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 du 4 février 2008, V._____ et G._____, par l'intermédiaire de la gérance [...], ont remis à bail aux locataires N._____ et A._____, pour le 1^{er} avril 2008, un appartement de 5,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis Avenue [...] à [...].

Le loyer mensuel, fixé à 1'700 fr. net, y compris un acompte de charges de 200 fr., était payable trimestriellement à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance.

2. A la suite du mariage des locataires, le bail a été transféré à N._____ et A._____ par avenant du 23 mai 2011.

3. Par lettre du 12 février 2015 adressée séparément et sous pli recommandé aux parties locataires, V._____ et G._____, par l'intermédiaire de la gérance [...], a sommé ces dernières de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de la somme de 3'800 fr. correspondant aux loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 28 février 2015, faute de quoi le bail serait résilié. N._____ a retiré ce courrier au guichet de la poste le 17 février 2015, tandis que A._____ ne l'a pas retiré.

Les locataires n'ont pas payé les loyers réclamés dans le délai comminatoire.

4. Par courrier du 26 mars 2015 adressé séparément et sous pli recommandé aux parties locataires, V._____ et G._____, par

l'intermédiaire de [...], ont signifié à ces derniers qu'ils résiliaient le bail pour le 30 avril 2015 en vertu de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Ce courrier a été retiré au guichet de la poste le 30 mars 2015 par chacun des locataires.

N. _____ et A. _____ n'ont pas libéré les locaux à la date prévue.

5. Par acte adressé le 11 avril 2015 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, N. _____ et A. _____ ont requis l'annulation de la résiliation.

6. Par acte adressé le 1^{er} mai 2015 au Juge de paix, les parties bailleuses ont requis, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à N. _____ et A. _____ de restituer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparté par le juge, l'appartement en question libre de tout bien et de tout occupant et qu'à défaut de s'exécuter, les locataires pourront y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe, le juge ayant la charge de fixer la date et l'heure des opérations d'exécution.

Une audience a eu lieu le 7 juillet 2015, à laquelle Mikaël Ferreiro, agent d'affaire breveté, s'est présenté pour les requérants. Les parties locataires ne se sont pour leur part pas présentées. Une assistante sociale de Pro Infirmis s'est présentée pour soutenir A. _____ qui lui avait dit qu'elle comparaitrait. A cette occasion, Mickaël Ferreiro a produit une photocopie tronquée d'un avenant au contrat prévoyant d'augmenter l'acompte mensuel des charges de 300 fr. à 400 francs. Celui-ci n'est pas établi sur formule officielle et ne comporte pas la signature des deux locataires.

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 fédérale, la valeur litigieuse - qui détermine la voie de droit - est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair 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 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, 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 d'au moins 1'700 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 incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), 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, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et

suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable.

2. a) 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives.

En l'occurrence, les courriers des 9 avril 2015 et 26 mai 2015 produits en appel sont irrecevables dès lors qu'ils auraient pu être produits en première instance. On relève toutefois qu'ils ne sont de toute manière pas pertinents pour juger la présente cause.

3. a) Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d al. 2 CO précise que, 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. 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).

Selon la jurisprudence, le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 confirmé par CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b).

Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; 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). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et 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 la 336 c. 2b). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1^{er} janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC

28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 c. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d).

b) En l'espèce, les conditions permettant de prononcer une expulsion sont remplies. En effet, la commination et la lettre de résiliation ont été envoyées aux deux locataires, qui sont mariés, l'arriéré de loyers n'a pas été versé dans le délai comminatoire et la résiliation a finalement été envoyée quelques jours après l'échéance du délai de 30 jours.

En outre, le loyer s'élève, selon le contrat de bail du 4 février 2008, à 1'700 fr., correspondant à 1'500 fr. de loyer et à 200 fr. de charges. Les bailleurs soutiennent que les 3'800 fr. réclamés correspondent à deux mois de loyer sans que ne figurent au dossier les avenants signés par les deux locataires qui attesteraient que l'acompte est passé d'abord de 200 à 300 fr., puis de 300 à 400 francs. Toutefois, les appelants n'ont pas contesté la validité de cette augmentation et, quoiqu'il en soit, la disproportion éventuelle entre le montant dû de 3'400 fr. et la commination de 3'800 fr. n'est pas telle que l'expulsion doive être invalidée.

Les motifs humanitaires dont se prévalent les appelants ne suffiraient par ailleurs pas à justifier un report de l'expulsion en application du principe de la proportionnalité, puisque le délai d'un mois qui leur a été imparti pour libérer leur logement a été jugé suffisant par la jurisprudence. En outre, compte tenu de l'effet suspensif résultant *ex lege* de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, les appelants auront de fait obtenu à l'issue de la présente procédure une prolongation du délai de libération. En définitive, il faut considérer que les appelants auront bénéficié, pour organiser leur relogement – au besoin avec l'aide du service social –, d'une période de six mois à tout le moins depuis la résiliation intervenue fin mars 2015, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence.

4. Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour évacuer les lieux.

Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 3'800 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- 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. _____ et N. _____, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut pour qu'il fixe à A. _____ et N. _____, 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 [...], Av. [...] (appartement de 5.5 pièces au 2^{ème} étage).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffière :

Du 5 octobre 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 :

- M. N. _____,
- Mme A. _____,
- M. Mikaël Ferreiro (aab).

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 la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :