

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 juillet 2017

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Boryszewski

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.F.**_____ et **B.F.**_____,
à Chevroux, locataires, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} mai 2017 par la
Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les
appelants d'avec **R.**_____, à Cheseaux-sur-Lausanne, bailleresse, et la
W._____, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} mai 2017, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a ordonné à A.F._____ et B.F._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 6 juin 2017 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...], à [...] (app. en duplex + places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence A.F._____ et B.F._____ rembourseraient à R._____ son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que les locataires ne s'étant pas acquittés de l'arriéré de loyer d'un montant de 2'040 fr. dans le délai comminatoire, le congé donné par avis du 9 septembre 2016 était en conséquence valable. Dès lors 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, le premier juge a ordonné aux locataires de quitter et de rendre libres pour le mardi 6 juin 2017 à midi les locaux litigieux.

B. Par acte du 27 mai 2017, A.F._____ et B.F._____ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à une prolongation d'un mois du délai pour libérer lesdits locaux.

Le 4 juillet 2017, ils ont déposé une nouvelle écriture par laquelle ils ont conclu à une prolongation de deux mois minimum du délai de libération.

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

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

1. Par contrat non daté, R. _____ a remis à bail à A.F. _____ et B.F. _____ ainsi qu'à la W. _____ un appartement en duplex sis à la rue [...], à [...], ainsi que deux places de parc extérieures, pour un loyer mensuel de 2'040 fr., charges comprises. Le contrat mentionne que le bail commence le 1^{er} septembre 2015 et se termine le 31 août 2017, se renouvelant aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de l'une ou l'autre des parties et que le loyer est payable par le Centre social régional dans sa totalité d'avance le premier de chaque mois.

2. Le 10 août 2016, la bailleuse a fait notifier à chacun des locataires une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours d'un montant de 2'040 fr. – représentant le loyer dû le 1^{er} août 2016 pour la période du 1^{er} août au 31 août 2016 –, le bail serait résilié.

Le montant de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti.

Par formule officielle du 9 septembre 2016, la bailleuse a signifié aux locataires qu'elle résiliait le bail pour le 31 octobre suivant, faute de paiement dans le délai comminatoire.

3. Le 3 février 2017, R._____ a déposé une requête tendant à faire prononcer l'expulsion de A.F._____, de B.F._____ et de la W._____ des locaux précités.

La Juge de paix du district de la Broye-Vully a entendu les parties lors de l'audience du 1^{er} mai 2017.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

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 ces 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 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 2'040 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

L'écriture des appelants du 4 juillet 2017 et comprenant une nouvelle conclusion est, quant à elle, tardive, dès lors qu'elle n'est pas fondée sur des faits ou moyens de preuves nouveaux au sens de l'art. 317 al. 2 let. b CPC. En effet, l'état de santé des locataires est déjà connu et a été allégué dans l'appel.

Par ailleurs, la question de savoir si l'appel a encore un objet – dès lors que le délai d'un mois pour quitter les locaux litigieux auquel les locataires ont conclu est échu – peut rester ouverte, l'appel devant de toute manière est rejeté pour les motifs qui suivent (cf. infra consid. 3 ss).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). 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).

3.

3.1 Les appelants ne contestent pas le fait que le loyer n'ait pas été payé, mais sollicitent un délai pour quitter l'appartement. Ils font valoir à ce titre leurs problèmes de santé, à savoir que l'appelant serait à l'assurance invalidité à 100 % et que l'appelante serait à l'assurance maladie depuis plus d'une année. Ils ajoutent par ailleurs avoir un enfant de 14 ans scolarisé à Payerne jusqu'au mois de juillet 2017. Enfin, ils soutiennent que le délai pour quitter l'appartement ne permettrait pas de s'organiser, du fait notamment de sa brièveté et des jours fériés.

3.2 Selon l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220), 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 le délai fixé, 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 d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss).

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 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit toutefois tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'un logement est en jeu, il s'agit d'éviter que les personnes concernées soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des

indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 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, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.3 En l'espèce, le délai comminatoire de trente jours a couru à compter de la notification de la mise en demeure du 10 août 2016, délai dans lequel le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'a pas été le cas. Le contrat a donc été résilié le 9 septembre 2016 avec effet au 31 octobre 2016, conformément à l'art. 257d CO. Les considérants du premier juge – qui ne sont d'ailleurs pas contestés – peuvent ainsi être confirmés.

Quant aux motifs humanitaires, comme mentionné ci-dessous, le juge n'a pas à les prendre en compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Les appelants n'établissent au demeurant pas qu'un déménagement serait impossible pour des raisons médicales, le seul fait que l'un des époux serait en incapacité de travail à 100 % et l'autre à l'AI ne suffisant pas à établir ce point.

Quant à l'argument tiré de la scolarisation à Payerne de l'enfant jusqu'à début juillet 2017, il a perdu toute sa portée vu l'écoulement du temps.

Par ailleurs, le premier juge a imparti aux appelants un délai de départ légèrement supérieur à un mois, conforme à la jurisprudence. Enfin, compte tenu de l'effet suspensif résultant *ex lege* de l'appel et de la

durée de la procédure d'appel, les appelants ont obtenu de fait, à l'issue de la présente procédure, une prolongation du délai de libération.

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

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 A.F. _____ et B.F. _____, qui succombent, à part égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully afin qu'elle fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'il fixe à A.F. _____ et B.F. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble à rue [...], à [...] (appartement en duplex + places de parc extérieures).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.F. _____ et B.F. _____, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 10 juillet 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. A.F. _____ et Mme B.F. _____ personnellement,
- Mme R. _____ personnellement,
- La Commune de [...],

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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), le 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).

La greffière :