

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 août 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Merkli et M. Perrot, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 257d CO ; 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.T.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 juillet 2017 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante et **C.T.**_____, parties locataires, d'avec **J.**_____ **SA**, à Lausanne, partie bailleuse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 juillet 2017, adressée aux parties pour notification le 18 juillet 2017, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) a ordonné à B.T. _____ et C.T. _____ de libérer pour le lundi 31 juillet 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Lausanne (appartement de deux pièces au 4^e étage et buanderie) (I), a dit qu'à défaut d'exécution volontaire, l'huissier de paix était chargé de procéder à l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge solidaire des parties locataires et les a compensés avec l'avance de frais fournie par la partie bailleuse (IV et V), a dit que les parties locataires rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseraient en outre la somme de 300 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair de la bailleuse J. _____ SA, a considéré que les locataires B.T. _____ et C.T. _____ ne s'étaient pas acquittés de leur arriéré de loyer à hauteur de 1'550 fr. dans le délai comminatoire de trente jours imparti le 18 janvier 2017 par la bailleuse. Dès lors, le congé signifié le 13 mars 2017 pour le 30 avril 2017 en application de l'art. 257d CO était valable. Il convenait d'ordonner l'expulsion des locataires, un délai au 31 juillet 2017 à midi leur étant imparti pour quitter les locaux occupés.

B. Par acte du 24 juillet 2017, B.T. _____ a déclaré « s'opposer » à l'ordonnance précitée.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'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 du 18 février 2015, J._____ SA a remis à bail à B.T._____ et C.T._____ un appartement de deux pièces et une buanderie au 4^e étage de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne. Le loyer mensuel s'élevait à 1'550 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 100 fr. et acompte de frais d'exploitation par 100 fr. compris.

Le 18 janvier 2017, J._____ SA a enjoint tant à B.T._____ qu'à C.T._____ de s'acquitter du loyer relatif au mois de janvier 2017, à hauteur de 1'550 fr., dans un délai comminatoire de 30 jours, faute de quoi leur bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formules officielles du 13 mars 2017, J._____ SA a résilié le bail des prénommés pour le 30 avril 2017.

2. Le 3 mai 2017, J._____ SA a déposé une requête d'expulsion en cas clair, au pied de laquelle elle a conclu à ce qu'ordre soit donné à B.T._____ et C.T._____ de libérer les locaux occupés immédiatement ou dans le délai imparti par le juge, des mesures d'exécution directes étant déjà ordonnées à défaut d'exécution volontaire.

Une audience a été tenue devant le Juge de paix le 11 juillet 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 [Code de procédure civile suisse du 19

décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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 ainsi 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, n'est en règle générale pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 En l'espèce, l'appel est dirigé contre une ordonnance rendue dans la procédure en cas clair et dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel de 1'550 fr. de l'appartement en question. L'appel a été formé en temps utile par une partie faisant valoir un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le fait que l'appelante agisse sans son époux ne porte pas à conséquence, puisque le bail a trait à un logement familial (Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini (éds), Droit du bail à loyer et du bail à ferme, 2^e éd., 2017, n. 37 ad art. 253 CO).

2.

2.1 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des

allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3). Il s'agit là d'une condition de recevabilité de l'appel, la cour d'appel ne devant pas entrer en matière si le mémoire d'appel n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation du tribunal de première instance juge serait fautive (TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante allègue des difficultés financières et personnelles. Elle se dit prête à payer son loyer régulièrement dans le futur et expose les perspectives de stabilisation de sa situation. Ce faisant, elle n'expose toutefois nullement en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur ses moyens et l'appel se révèle irrecevable.

3. Par surabondance, il faut relever que même à considérer l'appel recevable, celui-ci devrait être rejeté, pour les motifs suivants :

3.1 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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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).

3.2 En l'espèce, les conditions de cette disposition sont manifestement réalisées : l'appelante et son époux n'ont pas versé le loyer du mois de janvier 2017. Le 18 janvier 2017, l'intimée leur a imparti un délai comminatoire de trente jours pour s'en acquitter, en les prévenant qu'à défaut, leur bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. L'appelante et son époux n'ont pas donné suite à l'avis comminatoire. Par formules officielles du 13 mars 2017, l'intimée a résilié le bail de l'appelante et de son époux pour le 30 avril 2017. Dès lors, la résiliation signifiée à l'appelante et à son époux se révèle valable. Il est en outre précisé que des incertitudes d'ordre humanitaire ne peuvent pas être prises en compte au stade de l'ordonnance d'expulsion, mais uniquement lors de l'exécution forcée, en application du principe de la proportionnalité (CACI 5 février 2016/86).

4. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable. La cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai à l'appelante et à son époux pour libérer l'appartement et la buanderie litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.

- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante B.T. _____.

- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district Lausanne pour qu'il fixe à B.T. _____ et C.T. _____, une fois les considérants écrits notifiés aux parties, un nouveau délai pour libérer l'appartement de deux pièces qu'ils occupent au 4^e étage de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne.

- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 1^{er} septembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- B.T. _____,
- Mikaël Ferreiro, aab (pour J. _____ SA),

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

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

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), 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).

Le greffier :