

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 octobre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Kaltenrieder et Perrot, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 257d CO ; 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____ et **F.**_____, tous deux à Yvonand, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 septembre 2017 par la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **X.**_____ **SA**, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 septembre 2017, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix) a ordonné en substance à F._____ et V._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 20 octobre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] au rez-de-chaussée et au premier étage (appartement de 6,5 pièces en duplex ainsi qu'une place de parc n° 6) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis (III), a arrêté les frais judiciaires et les dépens et les a mis à la charge de la partie locataire (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que la bailleresse avait fait notifier une lettre recommandée aux locataires pour réclamer le paiement des loyers dus pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2017, ladite lettre renfermant également la signification qu'à défaut de paiement dans le délai requis, les baux seraient résiliés, que la bailleresse avait signifié aux locataires qu'elle résiliait les baux et que l'entier du loyer n'avait pas été acquitté dans le délai imparti. Le premier juge a relevé que les locataires avaient certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation du bail n'étant d'ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire, et que le congé était donc valable.

B. Par acte du 25 septembre 2017, V._____ et F._____ ont contesté cette décision. Ils ont produit deux pièces.

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

Le 12 août 2015, la bailleresse X._____ SA, représentée par [...] SA, et les locataires solidairement responsables V._____ et F._____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour un appartement en duplex de 6,5 pièces au rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 2'530 fr., charges comprises. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail pour une place de parc n° 6, pour un loyer mensuel de 50 francs.

Par courrier du 10 mars 2017, adressé par envois recommandés séparés à V._____ et F._____, [...] SA a constaté un retard dans le règlement du loyer de l'appartement, celui-ci ayant été payé jusqu'au 31 janvier 2017 seulement ; elle a indiqué et que le solde dû s'élevait à 5'060 fr. pour les loyers de février et mars 2017 et que sans règlement de la part des locataires dans un délai de trente jours, le bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Le même jour, [...] SA a adressé un avis d'une teneur similaire à chacun des locataires concernant la place de parc n° 6, dont les loyers de février et mars 2017 n'avaient pas non plus été honorés, un montant de 100 fr. étant dû à ce titre.

Le 26 avril 2017, [...] SA a fait notifier à chacun des locataires une résiliation du bail de l'appartement et une résiliation du bail de la place de parc pour le 31 mai 2017.

Le 2 mai 2017, V._____ et F._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura - Nord vaudois afin d'obtenir l'annulation de la résiliation des baux. Ils ont indiqué qu'ils rencontraient alors des difficultés financières, V._____ ayant perdu son emploi, qu'ils attendaient le produit de la vente de leur véhicule pour faire face à leurs obligations et qu'ils avaient deux enfants en bas âge.

Par requête adressée le 1^{er} juin 2017 au juge de paix, X._____ SA a requis l'expulsion de V._____ et F._____ de l'appartement et de la place de parc susmentionnés.

Par courrier du 13 juin 2017, la Commission de conciliation a indiqué au juge de paix qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation du congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Le 5 septembre 2017, les parties ont été entendues à l'audience du juge de paix. Il résulte du procès-verbal de cette audience que le loyer du mois de février 2017 a été payé à réception de l'avis comminatoire du 10 mars 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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement de 2'530 fr., plus 50 fr. pour la place de parc, la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a en outre été formé en temps utile par les locataires qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

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 de l'autorité de première instance serait fautive (TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

En l'absence de motivation suffisante, l'appelant ne peut donc pas se prévaloir des art. 56 ou 132 CPC, cela quand bien même le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, les appelants indiquent uniquement que la situation serait désormais sous contrôle pour le loyer courant et que, s'agissant de l'arriéré, ils seraient disposés à s'en acquitter « par échelonnement », qu'ils ont deux enfants en bas âge et n'auraient pas la possibilité de se reloger « dans des délais aussi courts ». Ils n'exposent en revanche nullement en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné.

Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur leurs 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 (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 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 : les appelants n'ont pas versé le loyer des mois de février et mars 2017. Le 10 mars 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. Les appelants ont certes payé le loyer du mois de février 2017 ; ils n'ont toutefois pas donné suite à l'avis comminatoire s'agissant du loyer du mois de mars 2017. Par formules officielles du 26 avril 2017, l'intimée a résilié les baux de l'appartement et de la place de parc pour le 31 mai 2017. Dès lors, la résiliation signifiée aux appelants se révèle valable, des circonstances d'ordre humanitaire ne pouvant pas être prises en compte au stade de l'ordonnance d'expulsion, mais uniquement lors de l'exécution forcée (CACI 5 février 2016/86).

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est irrecevable.

- II.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à V. _____ et F. _____ un nouveau délai pour libérer l'appartement de 6,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble sis [...], ainsi que la place de parc n° 6 rattachée à ce logement.

- III.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Mme V. _____, personnellement,
- M. F. _____, personnellement,
- Mme Priscilia Rohrer, agent d'affaires breveté (pour X. _____ SA),

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

- Mme le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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).

La greffière :