

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.I.**_____, au Sentier, et **B.I.**_____, [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 4 janvier 2018 par la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**_____, [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 janvier 2018, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à A.I._____ et B.I._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 1^{er} février 2018 les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour les intimés de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de cette ordonnance, sur requête de la requérante G._____, avec, au besoin, l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., à la charge des intimés (IV et V), a dit que les intimés devaient rembourser à la requérante son avance de frais à concurrence de 300 fr. et devaient lui verser des dépens par 500 fr. (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a relevé que, faute de paiement de l'arriéré de loyer d'un montant de 1'220 fr. dans le délai comminatoire de trente jours imparti par courrier du 14 juin 2017, la partie bailleresse était fondée à résilier le bail le 17 août 2017 pour le 30 septembre suivant. La juge de paix a en outre estimé qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire.

B. Par acte du 9 janvier 2018, A.I._____ et B.I._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance.

L'intimée G._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. A.I._____ et B.I._____ sont locataires, depuis le 15 novembre 2014, d'un appartement de 4 pièces sis [...], dont le loyer mensuel est de 1'220 francs.

La société G._____, inscrite au Registre du commerce de Berne, est bailleuse dudit appartement.

2. a) Les locataires A.I._____ et B.I._____ n'ont pas payé le loyer du mois de juin 2017.

b) Par courriers recommandés du 14 juin 2017, G._____ a adressé à A.I._____ et B.I._____ séparément un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO, informant les locataires qu'à défaut de paiement de l'arriéré de loyer du mois de juin 2017 dans un délai de 30 jours à compter de la réception dudit avis, le bail serait résilié.

L'arriéré de loyer n'a pas été acquitté dans ce délai.

c) Par courriers recommandés du 17 août 2017, G._____ a adressé à A.I._____ et B.I._____ séparément, sur la formule officielle, la notification de résiliation de bail à l'échéance du 30 septembre 2017.

3. Le 6 octobre 2017, G._____ a adressé au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud une requête tendant en substance à ce qu'ordre soit donné à A.I._____ et B.I._____ de libérer immédiatement ou dans un ultime délai imparti par le juge de paix l'appartement sis au [...] et, à défaut de libération, à ce qu'ils y soient contraints par la voie de l'exécution forcée.

Par courrier du 17 octobre 2017 adressé au juge de paix, A.I._____ et B.I._____ ont expliqué que B.I._____ avait été licencié, à la suite d'un accident de travail, en octobre 2016, mais que, compte tenu de diverses pénalités, il n'avait touché des indemnités chômage qu'à compter d'avril 2017. Les locataires ont indiqué avoir un enfant à charge, scolarisé au collège du [...], de sorte qu'un déménagement pourrait avoir

des conséquences préjudiciables sur sa scolarité, et ont précisé qu'ils avaient tous deux de nombreuses poursuites. Ils ont enfin exposé avoir tenté, en vain, de trouver un arrangement avec leur gérance.

Une audience a été tenue le 19 décembre 2017 par la Juge de paix.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié aux 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, l'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 consid. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement du [...] étant de 1'220 fr., la valeur litigieuse calculée conformément à la jurisprudence précitée est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 Les appelants n'ont pas pris de conclusions formelles, mais il se déduit du contenu de leur acte d'appel qu'ils concluent à la réforme de l'ordonnance querellée en ce sens qu'un délai supplémentaire leur soit octroyé pour quitter leur appartement.

1.3 L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire (cf. art. 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 deux parties qui ont un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est, comme on l'a vu, supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques

qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

3.

3.1 Les appelants ne contestent pas, à juste titre, ne pas avoir réglé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire et ne remettent pas non plus en cause la validité de la résiliation, laquelle a été constatée à bon droit par le premier juge, en vertu de l'art. 257d CO.

En revanche, les locataires font valoir en substance qu'ensuite du licenciement de B.I. _____, leurs moyens financiers sont très limités et qu'ils peinent à trouver un nouveau logement, compte tenu des poursuites dont ils font l'objet. Ils invoquent avoir un enfant à charge, qui est scolarisé au [...].

3.2 Les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire si les conditions de l'art. 257d CO sont par ailleurs réalisées (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'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne 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, in Procédure spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.3 Les circonstances relatées par les appelants - qu'ils avaient déjà soulevées en première instance par courrier du 17 octobre 2017 - ne sauraient justifier d'accorder une prolongation du délai pour libérer les locaux. En effet, conformément à la jurisprudence précitée, les motifs humanitaires ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de l'expulsion des locaux mais au moment de l'exécution forcée.

Le délai fixé par le premier juge au 1^{er} février 2018 est conforme à la jurisprudence précitée. Les appelants bénéficient d'ailleurs *de facto* d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait qu'un nouveau délai de libération devra être refixé ensuite du rejet de l'appel.

4. Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu eu égard à l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer l'appartement 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]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à A.I. _____ et B.I. _____, 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 [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants A.I. _____ et B.I. _____, solidairement entre eux.
- V.** 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} février 2018, est notifié en expédition complète à :

- A.I. _____ et B.I. _____ personnellement,
- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour G. _____),

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

- Mme la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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).

Le greffier :