

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er mai 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**_____ et **A.**_____, tous les deux à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 février 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **S.**_____, à Zurich, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 février 2019, adressée pour notification aux parties le 5 mars 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix ou le premier juge) a ordonné à A._____ et L._____ (ci-après : les locataires ou les appelants) de quitter et rendre libres pour le vendredi 8 mars 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 5 pièces au 1^{er} étage ainsi que garage/box et place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 bailleresse, 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 280 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge des locataires (V), a dit qu'en conséquence, A._____ et L._____, solidairement entre eux, rembourseraient à S._____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseraient la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

Le premier juge a considéré que pour réclamer le paiement de 3'120 fr. représentant le loyer dû pour le mois d'avril concernant l'appartement et les mois de mars et avril concernant le garage/box ainsi que la place de parc extérieure, la bailleresse avait fait notifier, le 21 avril 2018, aux parties locataires une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans le délai de 30 jours, les baux seraient résiliés, que faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleresse avait signifié aux locataires, par avis du 25 mai 2018, qu'elle résiliait les baux pour le 30 juin 2018 et que l'entier de l'arriéré n'avait pas été acquitté dans le délai de 30 jours imparti, même si les 3'120 fr. avaient été versés le 7 juin 2018. Le congé était donc valable et

l'on était 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 acte du 10 mars 2019, remis à la Poste le lendemain, les locataires, non assistés, ont déclaré qu'ils faisaient « recours » contre l'ordonnance précitée, en concluant à son annulation, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation d'au moins six mois pour retrouver un logement en tenant compte de la rentrée scolaire 2019. A l'appui de leur écriture, les locataires ont produit diverses pièces.

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

1. Les 26 novembre et 3 décembre 2015, A. _____ et L. _____, en qualité de locataires, et S. _____, en qualité de bailleresse, représentée à ce titre par [...], ont conclu deux contrats portant sur la location, dès le 16 décembre 2015, d'un appartement de 5 pièces, au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 2'650 fr., acompte de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, et sur la location d'une place de parc extérieure, pour 70 fr. par mois. Par contrat de bail du 16 août 2016, A. _____ et L. _____ ont en outre loué à S. _____ un garage/box, pour 200 fr. par mois.

2. Par courriers du 12 avril 2018, adressés séparément sous plis recommandés, la bailleresse a mis en demeure chacun des locataires de verser, dans un délai de trente jours, un montant de 3'120 fr. représentant le loyer de l'appartement pour le mois d'avril et les loyers du garage/box et de la place de parc extérieure pour les mois de mars et avril, ainsi que des frais de rappel par 39 francs. La bailleresse indiquait aux locataires qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Les locataires ont retiré ces plis le 24 avril 2018.

3. Par formules officielles adressées le 25 mai 2018 aux deux locataires séparément sous plis recommandés, la bailleresse a résilié pour le 30 juin 2018 les baux concernant l'appartement, le garage/box et la place de parc extérieure. Les locataires ont retiré ces plis les 29 mai et 6 juin 2018.

4. Par requête du 6 juin 2018 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation), les locataires ont requis l'annulation de chacune des résiliations des contrats de bail.

5. Les locataires se sont acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer le 7 juin 2018.

6. Le 9 juillet 2018, la bailleresse, par l'intermédiaire de son conseil, a saisi le premier juge d'une requête d'expulsion en cas clair.

Une audience s'est tenue devant la Juge de paix le 17 décembre 2018, en présence de L. _____ personnellement et du conseil de la bailleresse.

7. Par courriel du 20 décembre 2018 adressé au premier juge, les locataires ont produit un extrait de compte faisant état du versement de leurs loyers en juin, septembre, octobre et décembre 2018, ainsi qu'un récépissé postal établissant le paiement d'un montant de 11'680 fr. en 2018 (*date du timbre postal illisible*).

8. Par courrier du 21 décembre 2018, la bailleresse a produit copies des « suivis des envois » concernant les mises en demeure et les lettres de résiliation des baux adressés aux locataires par plis recommandés des 12 avril et 9 juillet 2018 précités.

9. Par courrier du 11 mars 2019, la Commission de conciliation a informé la Juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé présentée par les locataires. Elle a précisé qu'au vu du dépôt de

la requête d'expulsion, elle n'entendait pas examiner la requête en annulation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consi. 1.1).

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 des trois loyers mensuels par 2'920 fr. au total (2'650 fr. + 200 fr. + 70 fr.), la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus,

formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sur ce point.

Un doute subsiste quant à savoir si l'acte, déposé au nom des deux parties, a été signé par les deux parties, en raison de l'illisibilité de la/des signature(s). Cette question peut toutefois demeurer ouverte, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il sera loisible à la partie d'introduire, si elle s'y croit fondée, une nouvelle requête devant le même juge, sur la base des nova (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129).

2.2 En l'espèce, les courriels et les lettres échangés entre les appelants et [...] entre le 11 juin et le 28 octobre 2018 sont irrecevables, puisque les locataires auraient déjà pu les produire en première instance, notamment à l'audience du 17 décembre 2018. Aucune démonstration en sens contraire n'est en tout cas entreprise. Les autres pièces nouvelles, soit le courrier du Centre social régional de l'Ouest lausannois (ci-après : CSR) du 6 mars 2019, le courriel que les appelants ont adressé à la représentante de l'intimée le 11 mars 2019 et l'extrait de compte du 11 mars 2019, sont également irrecevables, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Supposées recevables, ces pièces ne sont de toute façon pas décisives pour l'issue du litige. Pour le reste, les pièces

produites à l'appui de l'appel figuraient déjà dans le dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

3.

3.1 Les appelants, qui admettent ne pas s'être acquittés dans le délai comminatoire des loyers mensuels ayant fait l'objet de l'ordonnance d'expulsion, relèvent, en se référant aux pièces produites, que depuis lors, ils feraient tout pour verser régulièrement les loyers dus. Par ailleurs, ils soulignent que le délai pour quitter les lieux aurait été de trois jours seulement alors que deux de leurs enfants seraient scolarisés et le troisième en garderie à 100%. Les appelants allèguent encore, sur la base du courrier du CSR du 6 mars 2019, que celui-ci les auraient informés du fait qu'actuellement, il ne disposait pas d'un logement de secours. Ils requièrent l'annulation de la décision, voire l'octroi d'une prolongation de bail de six mois au minimum pour la recherche d'un nouveau logement familial, ainsi que pour effectuer un déménagement en conformité notamment avec les contraintes de placement scolaire et en garderie.

3.2 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 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 et 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, 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF du 27 février 1997 in Cahiers du bail

[CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, 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 du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général 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 (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014). En tout état de cause, 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 consid. 2b). 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 *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées). 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 fait que les appelants se soient acquittés de l'entier des arriérés de loyer est sans pertinence compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, ceux-ci devant être réglés au plus tard avant l'échéance du délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO. Par ailleurs, la prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO).

En revanche, il est vrai que le délai d'expulsion fixé au 8 mars 2019, alors que l'ordonnance attaquée n'a été notifiée aux locataires que le 5 mars 2019, n'est pas conforme au principe de la proportionnalité applicable en la matière.

Quoi qu'il en soit, il y a lieu de tenir compte en l'espèce de la prolongation de fait du délai d'expulsion fixé au 8 mars 2019, due à l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) (CACI 25 janvier 2012/44), ainsi qu'au renvoi de la cause au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits de l'arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux (selon la pratique constante ; par ex. CACI 8 mars 2012/115), de sorte que le grief ayant trait au délai d'expulsion tombe à faux.

Enfin, s'agissant des motifs humanitaires liés notamment à l'absence d'un éventuel logement de secours ainsi qu'à la situation des enfants mineurs du couple, ils ne peuvent de toute manière pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; c'est dans le cadre de l'exécution forcée qu'ils devront être examinés, le cas échéant.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé (cf. art. 312 al. 1 CPC), doit être rejeté dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.2 *supra*) et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu et vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à A. _____ et L. _____, 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 [...] (appartement de 5 pièces au premier étage + garage/box et place de parc extérieure).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A. _____ et L. _____, 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} mai 2019, est notifié en expédition complète à :

- M. A. _____ et Mme L. _____,
- Me Alexandre Zen-Ruffinen (pour S. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :