

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 avril 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 311 al. 1 CPC ; 257d al. 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.N.**_____ et **B.N.**_____,
à Morges, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 février
2021 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les
appelants d'avec **H.**_____, à Lausanne, requérant, la Cour d'appel civile
du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 23 février 2021, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix) a ordonné aux parties locataires A.N. _____ et à B.N. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 19 mars 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis A. _____ (appartement de 3 pièces, n° 44 au 4^e étage) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse H. _____, 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 les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 550 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, la juge de paix a retenu que le montant des arriérés de loyer de 5'608 fr. 05, représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020, n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, de sorte que le congé était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte du 4 mars 2021, A.N. _____ et B.N. _____ ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant en substance à sa réforme en ce sens qu'ils soient autorisés à demeurer dans les locaux litigieux jusqu'au 30 avril 2021.

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

1. Le 20 février 2018, A.N.____ et B.N.____, en qualité de locataires, et H.____, représenté par son ancienne régie [...], en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4^e étage d'un immeuble sis A._____.

Le loyer de l'appartement était fixé à 1'850 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 160 fr. compris.

2. Par courriers recommandés du 13 mars 2020, le bailleur a mis en demeure A.N.____ et B.N.____ de verser la somme de 5'608 fr. 05 - représentant les loyers dus pour la période de janvier à mars 2020 additionnés des « frais d'édition BVR » - en leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO.

Ces plis n'ont pas été retirés par les parties locataires dans le délai de garde postal.

3. Par formules officielles datées du 24 juin 2020, adressées aux deux locataires séparément, le bailleur a résilié le bail pour le 31 juillet 2020.

4. Le 5 novembre 2020, le bailleur a saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion des locataires.

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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; CACI 25 mars 2021/150 consid. 1.1 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1).

Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement de 1'850 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 des parties locataires qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; cf. CACI 25

novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

3.

3.1 Les appelants ne contestent pas le défaut de paiement de loyer. Ils font valoir qu'ils n'ont pas encore trouvé une solution de relogement et assurent qu'ils vont « prochainement » régler les arriérés de loyers.

3.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, *in* RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, *in* SJ 2012 I 131 ; CREC 30 janvier 2017/50 consid. 4.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 précité ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, *JdT* 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 *in* SJ 2012 I 31 ; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure

civile, 2^e éd. 2019, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 25 février 2020/99 consid. 2.2). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend (Colombini, CPC Condensé de jurisprudence, 2018, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et réf. cit.). Il n'existe pas de présomption selon laquelle le recourant qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1).

3.3 En l'espèce, les appelants ne formulent aucun reproche précis contre le raisonnement de la juge de paix, n'indiquent pas les passages de l'ordonnance entreprise qu'ils contestent ni en quoi l'examen opéré par l'autorité de première instance serait erroné et n'invoquent pas une violation du droit ni une constatation inexacte des faits. La recevabilité de leur acte d'appel, sous l'angle de leur devoir de motivation, est donc douteuse. Cette question peut toutefois demeurer ouverte au vu de ce qui suit.

Le fait pour les appelants de ne pas avoir trouvé une solution de relogement ne suffit pas à constituer un motif humanitaire qui justifierait de réformer l'ordonnance entreprise. A supposer même que ce soit le cas, de tels motifs 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 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1).

En outre, l'engagement des appelants de régler les arriérés de loyer n'a aucune incidence sur l'issue du litige puisque, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant respect du délai de congé légal (cf. ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié *in* SJ 2014 I 105).

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Compte tenu du fait que les parties requièrent de pouvoir demeurer dans les locaux jusqu'au 30 avril 2021 et en opportunité, il y a lieu de renoncer à renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux et de réformer d'office l'ordonnance entreprise dans ce sens.

4.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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. Le chiffre I du dispositif de l'ordonnance est réformé d'office comme il suit :

I. ordonne à A.N. _____ et à B.N. _____ de quitter et rendre libres pour le :

vendredi 30 avril 2021 à midi,

les locaux occupés dans l'immeuble sis A. _____
(appartement de 3 pièces, n° 44, au 4^e étage) ;

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr.
(quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants
A.N. _____ et B.N. _____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Mme B.N. _____ et M. A.N. _____,
- M. Eric Neuschwander, aab (pour H. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

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 :