

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 juin 2023

Composition : M. STOUDMANN, vice-président
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Logoz

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

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____ et **N.**_____, à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 31 mai 2023 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 31 mai 2023, notifiée à l'appelant le 7 juin 2023 et à l'appelante le 10 juin 2023, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à X. _____ et à N. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 26 juin 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 3.5 pièces), ainsi que la place de parc n° 07 à la même adresse (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, ainsi que la place de parc, 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, 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 (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 6'630 fr., représentant les loyers et acomptes de chauffage de l'appartement susmentionné, et de 270 fr., représentant les loyers de la place de parc, dus pour la période du 1^{er} mai 2022 au 31 juillet 2022, 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 12 juin 2023, déposé le 15 juin 2023 à la réception du Tribunal cantonal, X. _____ et N. _____ ont indiqué former un « appel », « au sens des l'articles [sic] 319 ss CPC », contre l'ordonnance précitée, en concluant, en substance, à son annulation.

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 6 juillet 2018, X._____ et N._____ (ci-après : les appelants), en qualité de locataires, et la R._____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc n° 07 sise dans l'immeuble [...], à [...], pour un loyer mensuel _____ de 90 francs.

Le 25 juillet 2018, les appelants ont également conclu avec l'intimée un contrat de bail portant sur un appartement de 3.5 pièces sis au rez-de-chaussée supérieur du même immeuble, pour un loyer mensuel de 1'990 fr., plus 220 fr. d'acompte de charges, soit un total de 2'210 francs.

2. Par courriers du 15 juillet 2022, adressés sous plis recommandés aux deux locataires séparément, l'intimée, représentée par [...], a indiqué que les loyers de l'appartement des mois de mai à juillet 2022, se montant à 1'990 fr. plus 220 fr. d'acompte de charges par mois, n'avaient pas été payés et les a informés que, faute pour ceux-ci de s'acquitter de l'arriéré de loyers dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié.

Par courriers recommandés adressés le même jour à chaque appelant, l'intimée a également indiqué que les loyers de la place de parc des mois de mai 2022 à juillet 2022, se montant à 90 fr. par mois, n'avaient pas été payés et les a informés que, faute pour ceux-ci de s'acquitter de l'arriéré de loyers dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié.

3. Par formules officielles du 5 septembre 2022, adressées sous plis recommandés aux deux locataires séparément, l'intimée a résilié

les contrats de bail de l'appartement et de la place de parc pour le 31 octobre 2022.

4. Le 27 mai 2023, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion des appelants de l'appartement, ainsi que de la place de parc, dans la procédure applicable aux cas clairs.

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 précédente, 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 uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – 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).

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

1.2 En l'espèce, compte tenu de loyers mensuels totaux de 2'210 fr. pour l'appartement et de 90 fr. pour la place parc, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Dans leur acte du 12 juin 2023, les appelants ont toutefois indiqué procéder en application des art. 319 ss CPC. La partie locataire n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel, son recours doit être converti en appel et transmis d'office à la Cour d'appel civile comme objet de sa compétence.

Interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2)

3.

3.1

3.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

3.1.2 Selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec 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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées).

3.1.3 Les motifs personnels du locataire 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4D_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de

proportionnalité (CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9).

3.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause la résiliation des rapports de bail, pas plus qu'ils ne contestent l'application de la procédure en cas clairs. Ils admettent le défaut de paiement, qu'ils justifient par des difficultés économiques liées à la pandémie de COVID-19.

Cela étant, ils allèguent avoir désormais réglé l'arriéré de loyers. A supposer établi, cet élément est sans pertinence, dans la mesure où il n'est pas contesté que les loyers en souffrance n'ont pas été réglés dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO.

Les appelants se prévalent en outre du fort attachement de leur fille [...], étudiante, au quartier dans lequel ils vivent. Les motifs d'ordre personnel n'entrent toutefois pas en ligne de compte à ce stade et seront, cas échéant, examinés dans le cadre de l'éventuelle procédure d'exécution forcée.

4.

4.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 *in fine* TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

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

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. X. _____ et Mme N. _____ personnellement,
- [...] (pour R. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district Lavaux-Oron.

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).

La greffière :