

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 août 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Giroud Walther et Chollet, juges
Greffière : Mme Laurency

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.H.**_____ et **P.H.**_____,
tous deux à [...], contre l'ordonnance rendue le 22 mai 2024 par la Juge de
paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les
appelants d'avec **X.**_____ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par ordonnance du 22 mai 2024, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a ordonné à C.H._____ et à P.H._____ de quitter et de rendre libres pour le lundi 24 juin 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...] (appartement de [...] pièces sis au [...] étage avec dépendance et garage n° [...] ; 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse X._____ SA, à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 600 fr. et lui verseraient la somme de 650 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix, amenée à statuer sur la requête d'expulsion déposée par la bailleresse X._____ SA contre les locataires C.H._____ et P.H._____, a retenu que les prénommés ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré des loyers du mois de juin 2023 dus pour les locaux occupés à [...] dans le délai de trente jours imparti à cet effet par X._____ SA. S'agissant de la compensation invoquée par les locataires en raison du défaut de la chose louée, ceux-ci n'avaient fait valoir le moyen tiré de la compensation qu'après l'échéance du délai comminatoire de trente jours. La juge de paix a par ailleurs considéré que si les locataires ne s'estimaient pas redevables des loyers échus compte tenu de leur demande en remboursement, il leur revenait de consigner les loyers pour éviter une mise en demeure suivie de la résiliation du bail, ce qu'ils n'avaient pas fait. L'exception de compensation était par

conséquent manifestement mal fondée et l'expulsion devait être ordonnée.

2. Par acte du 1^{er} juin 2024 (date du timbre postal), C.H. _____ et P.H. _____ (ci-après : les appelants) ont fait appel de l'ordonnance précitée et ont pris les conclusions suivantes :

- « - Suspension de la force jugée de l'ordonnance d'expulsion ;
- Déclarer la résiliation du contrat nulle car violant l'article 266o CO ;
- La requête d'expulsion est contraire à la bonne foi (Articles 2 et 3 CS) car le bailleur n'a pas fourni l'objet loué conformément aux termes du contrat et ne peut pas [se] prévaloir d'un cas clair. »

3.

3.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a), ainsi que les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b), dans les causes non patrimoniales ou dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

3.2

3.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 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 il 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 (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 et les arrêts cités).

3.2.2 Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation ou de formulation de conclusions, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante ou de compléter des conclusions déficientes (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187), ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Cette disposition ne saurait être appliquée afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Par ailleurs, le défaut de motivation suffisante rend l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

3.3

3.3.1 Les appelants invoquent à l'appui de leur écriture que les conditions du cas clair ne seraient pas remplies car le juge devrait faire une appréciation de l'application du principe de l'interdiction de l'abus de droit et de la protection de la bonne foi. Ils invoquent ensuite que la résiliation du bail serait nulle car X. _____ SA (ci-après : l'intimée) aurait envoyé la lettre de résiliation alors même qu'une procédure était ouverte devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, ce qui viderait la procédure devant cette autorité de son sens ainsi que l'art. 266l al. 2 CO concernant l'indication qui doit être donnée par le bailleur sur la manière dont le locataire doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'attitude de l'intimée serait abusive et contraire à la bonne foi au vu de l'état de la chose louée. Les appelants ont en outre réitéré que celle-ci présentait des défauts et qu'ils auraient par conséquent droit à une compensation.

3.3.2 En l'occurrence, on constate que les appelants n'indiquent pas en quoi l'ordonnance entreprise serait entachée d'erreurs et ne reprennent aucunement les considérants de celle-ci pour mettre en évidence les failles dans le raisonnement du premier juge. Ils ne disent rien d'une consignation éventuelle du loyer ou d'une compensation qui aurait été soulevée auprès du bailleur en temps utile, alors que les considérants de l'ordonnance attaquée portent sur ces points précis, soit les éléments pertinents qui auraient permis de faire obstacle à l'expulsion des appelants ensuite de la résiliation pour non-paiement du loyer. Ils n'ont pas non plus invoqué que la demande de compensation serait survenue pendant le délai comminatoire, alors qu'il s'agit aussi d'un des éléments examinés par la juge de paix pour prononcer l'expulsion requise par l'intimée (cf. art. 257d CO). L'appel ne comporte dès lors aucune motivation topique, soit dirigée contre les considérants de l'ordonnance entreprise, mais porte sur des questions dont l'examen n'est pas pertinent dans le cadre de la présente procédure d'expulsion. Par conséquent, faute de motivation suffisante, l'appel est irrecevable et aucun délai ne saurait être imparti aux appelants pour corriger ce défaut compte tenu de la jurisprudence en la matière (consid 3.2.3 *supra*).

A cela s'ajoute que même si l'appel était recevable, il aurait dû être rejeté, les appelants ne démontrant pas avoir payé les loyers dus ni les avoir consignés ; ils ne font pas non plus valoir de compensation valable. En effet, l'art. 257d al. 2 CO prévoit que faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Or, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les locataires auraient payé ou consigné le loyer dû pendant le délai comminatoire ou à ce jour. S'agissant de leur grief sur les conditions du cas clair, il ne convainc pas non plus, dès lors que leur argumentation concernant les art. 266l et 266o CO ainsi qu'un abus de droit ou une violation du principe de la bonne foi n'est étayée par aucun élément concret et que les arguments invoqués ne sont pas pertinents

dans le cadre de l'examen des conditions de l'art. 257d CO, objet de l'ordonnance litigieuse.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable (art. 312 al. 1 CPC).

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

4.2 L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 et 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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

- I. L'appel est irrecevable.

- II. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à C.H._____ et à P.H._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis avenue de [...], à [...] (appartement de [...] pièces sis au [...] étage avec dépendance et garage n° [...]).

- III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. C.H. _____,
- Mme P.H. _____,
- Mme Laura Emilia Jaatinen (pour X. _____ SA),

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

- Madame la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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 :