

## VD\_GERICHTE JL18.025540 vom 17. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.025540](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.025540)

FR: VD\_GERICHTE JL18.025540 du 17 janvier 2019

IT: VD\_GERICHTE JL18.025540 del 17 gennaio 2019

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL18.025540-181547 23 CO UR D'APPEL CIVI L E

\_\_\_\_\_ Arrêt du 17 janvier 2019 \_\_\_\_\_

Composition : M. ABRECHT, président M. Colombini et Mme Courbat, juges Greffier : M. Valentino \*\*\*\*\* Art. 311 al. 1 CPC ; 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par C.B.\_\_\_\_\_ et par B.B.\_\_\_\_\_, à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 septembre 2018 par le Juge de paix des districts du Jura - Nord Vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec C.\_\_\_\_\_, à Lausanne, baillesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1105

- 2 - A. Par ordonnance d'expulsion du 14 septembre 2018, dont la motivation a été notifiée aux parties locataires le même jour, le Juge de paix des districts du Jura - Nord Vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à C.B.\_\_\_\_\_ et à B.B.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 15 octobre 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 4.5 pièces au 4e 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 du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie baillesse, 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 300 fr. les frais judiciaires compensés avec l'avance de frais de la partie baillesse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie baillesse son avance de frais à concurrence de 560 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 3'580 fr. représentant les loyers dus au 15 février 2018 pour la période du 1er janvier au 28 février 2018, la partie baillesse avait fait notifier, séparément à chacun des locataires, deux lettres recommandées renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie baillesse avait signifié, séparément à chacun des locataires, par avis du 6 avril 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 31 mai 2018. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable et la requête d'expulsion devait être admise en cas clair. B. Par acte du 24 septembre 2018, mais remis à la poste le 26 septembre 2018, adressé à la Justice de paix des districts du Jura - Nord

- 3 - Vaudois et du Gros-de-Vaud, C.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre cette ordonnance. Ils demandent « un peu de temps » pour trouver un autre appartement. Cet acte a été transmis d'office au Tribunal cantonal par avis du juge de paix du 8 octobre 2018. Il n'a pas été demandé de réponse. Par avis du 12 octobre 2018, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les appelants que leur requête d'effet suspensif était

sans objet, l'appel ayant ex lege effet suspensif. 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 29 septembre 2016, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces au 4e étage, sis à [...], ...][...]. Le loyer de l'appartement s'élevait à 1'790 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 160 fr. compris. 2. Par courriers du 15 février 2018, adressés aux deux locataires séparément sous plis recommandés le même jour, la bailleresse a mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours un montant de 3'304 fr. 10, représentant les loyers dus pour la période du 1er janvier au 28 février 2018 (après déduction d'une « ristourne chauffage 2016- 2017 » de 275 fr. 90). Elle leur indiquait qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO. Les locataires ont retiré ces plis le 23 février 2018.

- 4 - 3. Par courrier du 10 mars 2018 signé par B.B. \_\_\_\_\_, les locataires ont indiqué à la bailleresse qu'ils avaient « pris conscience de [la] lettre du 15 février 2018 concernant le retard de paiement de [leur] loyer » et qu'ils s'engageait à payer 300 fr. en sus du loyer mensuel « afin de déjas (sic) commencer à [s]'acquitter d'une partie de cette dette en attendant d'avoir des nouvelles de l'assistant social », auquel ils s'étaient adressés « afin de pouvoir régler ces factures ». 4. Par formules officielles datées du 6 avril 2018, adressées aux deux locataires séparément sous plis recommandés le même jour, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai 2018. Ces plis ont été retirés par les locataires le 10 avril 2018. 5. Par courrier du 30 mai 2018, la bailleresse a informé les locataires qu'elle avait bien reçu leur versement d'un montant de 1'790 fr. en date du 29 mai 2018, tout en précisant qu'elle « accept[ait] ce paiement à titre d'indemnité d'occupation illicite » de l'appartement litigieux. 6. Le 8 juin 2018, la bailleresse a saisi le juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair. Les parties ont été citées à comparaître à une audience fixée au 21 août 2018. Lors de cette audience, qui s'est tenue en présence des locataires personnellement et de la représentante de la bailleresse, cette dernière a produit un décompte daté du 18 juillet 2018, faisant état d'un solde en sa faveur de 451 fr. 40 (300 fr. [« avance de frais expulsion »] + 76 fr. 15 + 75 fr. 25 [« frais acte de défaut de biens »]) à la charge des locataires.

- 5 - Par courrier reçu par le premier juge le 28 août 2018, les locataires ont notamment produit une lettre de la bailleresse du 23 août 2018 les informant qu'elle avait reçu leur versement d'une somme de 500 fr. et qu'elle « accept[ait] de ce paiement le montant de 451 fr. 40 pour régler [son] décompte du 18 juillet 2018, le solde [étant] mis en compte jusqu'à ce que le dossier contentieux soit terminé », ainsi qu'une lettre de C.B. \_\_\_\_\_, ni datée ni signée, exposant les motifs du retard du paiement de leur loyer et proposant à la bailleresse « un plan sur trois mois pour mettre tout en norme ». 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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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). 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). Le délai d'appel est respecté lorsque

- 6 - l'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente ; celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6). 1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 1'790 fr., y compris les frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, 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 à cet égard. 2. 2.1 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. L'appelant doit ainsi expliquer en quoi, à son avis, la décision attaquée est inexacte, c'est-à-dire démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; il doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Ce n'est bien évidemment pas le cas lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). L'appelant doit tenter de démontrer, en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement, que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée (TF 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1). Si l'appel ne satisfait pas à ces exigences de motivation, il sera déclaré irrecevable, l'autorité de recours n'entrant pas en matière (ATF 133 IV 286 consid. 1.4). L'appel doit en outre contenir des conclusions. Ces dernières doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013

- 7 - consid. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Ainsi, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée. Enfin, il doit exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon 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 CPC, 2e éd., 2019, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 14 décembre 2015/672). 2.2 En l'espèce, le juge de paix a exposé que les conditions d'une expulsion selon la procédure de l'art. 257 CPC étaient remplies. Les appelants ne le contestent pas et ne critiquent pas les motifs du premier juge. Ils se contentent d'alléguer « une situation dramatique avec des poursuites et un enfant a (sic) bas âge » et affirment qu'ils ont été pris « au dépourvu » par l'échéance du 15 octobre 2018 et qu'ils ne comprennent pas « cette atrocité de [les] faire sortir coute que coute de cet appartement ». Ainsi, les allégations des appelants ne portent pas sur les considérants de la décision attaquée, de sorte qu'ils ne s'en prennent pas aux motifs de cette décision et que l'appel ne satisfait pas aux exigences de motivation (art. 311 al. 1 CPC). De même, l'appel ne contient aucune conclusion formelle en annulation de l'expulsion, mais les appelants se limitent à demander « un peu de temps » pour trouver un nouveau logement, sans d'ailleurs indiquer jusqu'à quand.

- 8 - En conséquence, l'appel doit être déclarée irrecevable, à défaut de motivation et de conclusions suffisantes. Ces vices étant irréparables, il n'y a pas lieu d'impartir aux appelants un délai au sens de l'art. 132 CPC pour qu'ils y remédient. Supposé recevable, l'appel aurait de toute manière dû être rejeté pour les motifs exposés ci-après. 3. 3.1 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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in 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 in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; 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, 2e 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. Toutefois, dans tous les cas, 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). Selon la jurisprudence

- 9 - cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées). 3.2 En l'occurrence, même à supposer recevable, l'appel aurait été infondé au vu de la jurisprudence qui précède, dans la mesure où les appelants ne font valoir aucun autre argument, outre des motifs humanitaires, que le fait que tous les loyers auraient été payés postérieurement à la résiliation du bail, ce qui ne suffit pas à rendre l'expulsion caduque. Par ailleurs, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence cantonale vaudoise, étant relevé que les appelants auront de facto bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (cf. consid. 4 infra). 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable (cf. consid. 2.2 supra) selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile 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). L'avance de 635 fr. qu'ils ont fournie leur sera restituée à concurrence de 435 francs. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 10 - Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est irrecevable. II. La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura - Nord Vaudois et du Gros-de-Vaud

pour qu'il fixe à C.B.\_\_\_\_\_ et à B.B.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 4.5 pièces au 4e étage). III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants C.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV.

L'avance de frais de 635 fr. (six cent trente-cinq francs) fournie par les appelants leur est restituée à concurrence de 435 fr. (quatre cent trente-cinq francs). V. L'arrêt est exécutoire.

Le président : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. C.B.\_\_\_\_\_ et Mme B.B.\_\_\_\_\_, - C.\_\_\_\_\_,

- 11 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le 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 :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.