

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Kühnlein, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à [...], bailleur, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 décembre 2017 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**_____, à [...], locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 13 décembre 2017, la Juge de paix du district de Nyon a rejeté la requête d'expulsion en cas clair déposée par J._____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr. et les a mis à la charge de la partie bailleuse (II et III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 8'000 fr. représentant un arriéré des loyers dus au 1^{er} avril 2017 pour les mois d'août 2016 et de février à mai 2017, le bailleur avait fait notifier, le 28 avril 2017, au locataire une lettre recommandée faisant mention qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le premier juge a considéré, en application de la procédure en cas clair, que les loyers devant être payés d'avance, le locataire était en demeure pour le paiement du loyer du mois de mai 2017, le 1^{er} mai 2017 au plus tôt. Dès lors, le jour où l'avis comminatoire - qui portait sur les arriérés des mois d'août 2016 et les mois de février à mai 2017 compris - avait été adressé au locataire, soit le 28 avril 2017, le loyer du mois de mai 2017 n'était pas échu, de sorte que la requête d'expulsion devait être rejetée.

B. Par acte du 19 décembre 2017, J._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à l'admission de l'appel et au renvoi de la cause au Juge de paix du district de Nyon pour la fixation d'un nouveau délai de départ.

Par courrier du 22 décembre 2017, J._____ a rectifié ses conclusions en concluant désormais, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, à l'admission de l'appel, à ce que la notification de résiliation de bail soit déclarée valable et à la réforme de

l'ordonnance en ce sens que les conclusions prises dans la requête d'expulsion du 13 octobre 2017 soient admises.

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 2010, J._____, en qualité de bailleur, et Y._____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2 pièces dans les combles ainsi qu'une cave et un parking situé à la [...], à [...]. Le loyer mensuel, charges comprises, avait été fixé à 1'600 francs.

2. Par courrier du 28 avril 2017, posté le samedi 29 avril 2017, le bailleur a adressé au locataire un courrier recommandé réclamant le paiement de 8'000 fr. pour les loyers dus pour les mois d'août 2016 et de février à mai 2017. Ce courrier faisait mention qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

3. Faute de paiement dans le délai comminatoire, le bailleur a signifié au locataire, par avis du 20 juin 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2017.

4. Par requête d'expulsion du 13 octobre 2017, le bailleur a notamment conclu à ce que le locataire doive quitter et rendre libres immédiatement les locaux sis à la [...] ainsi que la place de parc, et à ce que faute d'exécution dans les dix jours, il soit procédé à l'expulsion forcée du locataire.

5. Par courrier du 15 novembre 2017, le locataire a produit une lettre datée du 22 juin 2017 adressée au bailleur faisant état de défauts de l'appartement et demandant une réduction du loyer rétroactive.

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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 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 montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Les conclusions rectifiées de l'appelant ayant encore été déposées dans le délai d'appel, elles sont recevables.

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie bailleuse qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3. 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 (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte.

Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

4.

4.1 L'appelant soutient que la mise en demeure datée du 28 avril 2017 a été envoyée le samedi 29 avril 2017, de sorte que le locataire l'a reçue au plus tôt le 1^{er} mai 2017. Il fait valoir que selon la théorie de la réception, les loyers réclamés, y compris celui du mois de mai 2017, étaient exigibles et échus au moment de cette réception. Au demeurant, la mise en demeure était claire et le locataire savait pertinemment les loyers qui lui étaient réclamés.

4.2 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 demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1).

Ainsi, un délai de paiement imparti avant que le loyer soit exigible est sans effet, p. ex. lorsqu'en avril, le bailleur adresse un avis comminatoire au locataire le sommant de payer le loyer du mois de mai, alors que celui-ci est payable par mois et d'avance ; dans cette hypothèse, le congé donné à l'échéance du délai comminatoire est nul, même si le loyer est devenu exigible entretemps (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, pp. 665 et 671, note infrapaginale 60 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 32 ad art. 257d CO).

Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que

l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5).

4.3 Le premier juge a considéré qu'au jour de la mise en demeure datée du 28 avril 2017, le loyer du mois de mai 2017 n'était pas échu, de sorte que le congé était inefficace.

Il résulte des pièces du dossier que l'avis comminatoire – qui portait sur les loyers d'août 2016, ainsi que février à mai 2017 – a été posté le samedi 29 avril 2017, de sorte que l'on peut admettre que l'avis d'invitation à retirer le pli est parvenu dans la sphère de l'intimé au plus tôt le lundi 1^{er} mai 2017.

La fixation d'un délai comminatoire étant une déclaration de volonté soumise à réception, de sorte ce délai court dès que le courrier comminatoire entre dans la sphère du destinataire (ATF 138 III 208 consid. 1.3.1), on peut se demander si la commination adressée avant l'échéance du loyer, mais reçue après celle-ci est inefficace, la doctrine précitée n'envisageant pas expressément ce cas particulier.

Toutefois, la question peut rester ouverte, l'appel devant être admis pour le motif suivant.

4.4 Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par

un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3).

Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3 ; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 consid. 4 ; CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un autre arrêt de principe, la Chambre des recours a précisé, sans la modifier (cf. CACI 2 janvier 2012/1), sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC I 3 septembre 2010/457 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JdT 2012 III 55 ch. 43).

Sans se poser la question de la disproportion, le Tribunal fédéral a considéré de manière générale que le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffit pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier. Il vaut en tout état de cause pour les créances qui sont incontestées, en l'occurrence le montant du loyer (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). La jurisprudence récente a déduit de ce dernier arrêt que, bien qu'un paiement de 5'000 fr. soit intervenu le 3 août 2016, une sommation portant le 5 août 2016 sur les loyers échus de juillet et août 2016 par 11'340 fr. était valable, le locataire ne pouvant avoir de doute sur le bien-fondé et l'exigibilité du solde des loyers impayés, par 6'340 fr. (CACI 11 mai 2017/187).

4.5 En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers d'août 2016 et de février à avril 2017 étaient échus et non réglés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Dans l'hypothèse la plus favorable au locataire, quatre loyers sur les cinq réclamés étaient échus. On ne se trouve pas

dans la constellation d'une disproportion manifeste entre les loyers faisant l'objet de la commination et les loyers effectivement dus, susceptible d'entraîner l'inefficacité du congé. Dès lors que le locataire n'a pas saisi la Commission de conciliation en temps utile, la question d'une annulation ne se pose pas. Le moyen doit être admis.

4.6 Pour le surplus, en première instance, le locataire avait invoqué l'existence de défauts, sans cependant apporter le moindre élément de preuve à l'appui de ses allégations. Le moyen était inconsistant.

Au demeurant, selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A 140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315).

En l'espèce, il n'existe aucune déclaration de compensation intervenue dans le délai comminatoire, de sorte que le moyen tiré des prétendus défauts n'est de toute manière d'aucune utilité à l'intimé.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit en définitive être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens qu'il est ordonné au locataire de quitter et rendre libre l'appartement sis [...] d'ici au 5 mars 2018 à midi.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Dès lors que l'appelant était déjà assisté d'un mandataire professionnel en première instance, il a droit à l'octroi de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 800 fr. (art. 7 TDC).

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

5.3 Vu l'issue du litige, l'appelant a droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC), à 600 fr. (art. 7 TDC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. Il est ordonné à Y._____ de quitter et rendre libres pour le 5 mars 2018, à midi, les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...], ainsi que la place de parc.

II. A défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai imparti, Y._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :

a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;

b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par la voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III. Les frais judiciaires, fixés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de la partie locataire Y._____.

IV. La partie locataire Y._____ doit verser à la partie bailleuse J._____ la somme de 1'100 fr. (mille cent francs) à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé Y._____.

IV. L'intimé Y. _____ doit verser à l'appelant J. _____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. 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. Mikaël Ferreiro, aab (pour J. _____),
 - M. Y. _____,
- et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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).

La greffière :