

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 septembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Muller et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Valentino

* * * * *

Art. 257 al. 1 CPC ; 29 al. 2 Cst. ; 6 CEDH

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, au Royaume-Uni, bailleur, contre l'ordonnance rendue le 6 juillet 2016 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec et **D.B.**_____, à Saint-George, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 juillet 2016, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de Nyon a refusé d'entrer en matière sur la requête d'expulsion en cas clair déposée le 26 mai 2016 par le bailleur P._____ (I), arrêté les frais judiciaires à 300 fr. (II), mis les frais à la charge du bailleur P._____ (III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que la partie bailleusesse n'avait pas produit de contrat de bail signé par les parties et qu'il avait déposé uniquement le contrat de location pour les nuits du 28 novembre 2015 au 29 décembre 2015 au tarif de 200 fr. par nuit, accompagné de conditions générales en anglais. Il a retenu qu'en l'absence de bail, on ignorait si le montant de 12'400 fr. réclamé par l'avis comminatoire du 4 janvier 2016 et correspondant au total des loyers impayés du 30 novembre 2015 au 31 janvier 2016 était exigible. Le premier juge a ainsi considéré que la situation juridique n'était pas claire.

B. Par acte du 13 juillet 2016 adressé à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, P._____ a fait appel de cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que sa requête en cas clair du 26 mai 2016 soit admise, qu'ordre soit donné à C.B._____ et D.B._____ de libérer de toute personne et de tout bien, et en parfait état de relocation, le chalet sis [...], à Saint-George, dans un délai de dix jours dès la notification de la décision à intervenir, étant précisé qu'à défaut pour les locataires de quitter les lieux dans le délai fixé, il sera procédé à l'exécution forcée. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation de l'ordonnance précitée et au renvoi du dossier de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'appelant a produit un onglet de six pièces sous bordereau, lesquelles figurent toutes au dossier de première instance.

Les intimés C.B._____ et D.B._____ ne se sont pas déterminés dans le délai imparti à cet effet.

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

1. P._____ est propriétaire d'un chalet sis [...], à Saint-George.

2. Les locataires C.B._____ et D.B._____ ont, via la plateforme de location internet [...], pris à bail ce chalet dès le 28 novembre 2014 pour une durée de trente nuits. Le loyer, payable d'avance sur facture, était fixé à 200 fr. par jour. Un délai de dix jours pour le paiement du loyer dès la facturation était prévu.

3. Au terme de la durée de bail, les intimés sont demeurés dans les locaux.

4. Par courrier recommandé du 4 janvier 2016, P._____, par l'intermédiaire de [...], a mis en demeure C.B._____ et D.B._____ de payer dans les trente jours la somme de 12'400 fr. correspondant au total des loyers impayés du 30 novembre 2015 au 31 janvier 2016.

Cet avis comminatoire a été retiré par les locataires le 7 janvier 2016.

5. Les locataires ne s'étant pas acquittés, dans le délai comminatoire, de l'arriéré de loyer réclamé, le bailleur leur a signifié, par formules officielles du 16 février 2016, la résiliation du contrat de bail pour le 31 mars 2016. Ces actes ont été notifiés aux intéressés le 22 février 2016.

6. Le 30 mars 2016, les locataires, le bailleur, ainsi que les représentants de la Fondation [...] et de l'Association [...] ont signé une convention, aux termes de laquelle ils ont admis qu'aucun paiement

n'était intervenu dans le délai comminatoire et ont reconnu la validité des résiliations extraordinaires. Les locataires se sont irrévocablement engagés à quitter les locaux loués le 30 avril 2016, faute de quoi une pénalité de 10'000 fr. par mois de retard, en sus d'un intérêt moratoire de 7% l'an, leur serait réclamée. Ces mêmes locataires, ainsi que la Fondation [...] et l'Association [...], se sont en outre reconnus codébiteurs solidaires de la partie bailleuse des loyers de janvier à avril 2016, pour une somme totale de 20'700 fr., qu'ils se sont engagés à payer au plus tard le 30 avril 2016, tout retard dans le paiement de ce montant entraînant un intérêt moratoire de 7% l'an.

7. Les locataires n'ayant pas libéré les locaux à la date du 30 avril 2016 et ne s'étant pas davantage acquittés de la somme de 20'700 fr. dans le délai imparti par la convention, le bailleur a, le 26 mai 2016, saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) tendant à faire prononcer l'expulsion de C.B. _____ et D.B. _____ du chalet occupé à la [...], à Saint-George.

8. Par avis du 1^{er} juin 2016, le premier juge a imparti aux locataires un délai au 30 juin 2016 pour se déterminer.

Par déterminations du 28 juin 2016, reçues par le premier juge le 30 juin 2016, les locataires se sont plaints de « plusieurs désagréments » liés à l'état du chalet qu'il auraient constatés dès leur arrivée dans les locaux et du fait qu' [...], agissant à la fois pour la Fondation [...] et pour l'Association [...], les auraient « contraint[s] de signer la convention (ndr : du 30 mars 2016) » et n'aurait pas respecté ses engagements, en particulier « ses obligations pour le paiement du chalet ».

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance refusant d'entrer en matière sur une requête d'expulsion en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral (art. 91 ss CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de la requête d'expulsion en cas clair 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, soit le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue par un arrêt motivé, que la partie bailleuse introduise ensuite une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (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). Compte tenu de ces éléments, on peut partir 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).

En l'espèce, le loyer journalier s'élève à 200 francs. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure.

L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée.

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n° 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3.

3.1 L'appelant invoque en fin de mémoire une violation de son droit d'être entendu, au motif qu'il n'aurait pas pu se déterminer sur la prise de position des locataires (ndr : du 28 juin 2016), celle-ci lui ayant été communiquée en même temps que la notification de l'ordonnance entreprise.

Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), ce moyen doit être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée).

3.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale du droit à un procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 124 I 49 consid. 3a; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a et les arrêts cités ; CREC 29 octobre 2013/323 consid. 3.1.2).

Avant de rendre son jugement, l'autorité doit ainsi communiquer aux parties toute prise de position nouvelle versée au dossier — que celle-ci contienne ou non des éléments nouveaux et qu'elle soit ou non susceptible concrètement d'influer sur le jugement à rendre — pour permettre à celles-ci de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; TF 5A_263/2013 du 13 août 2013 consid. 2.1 et les réf. citées). Si le tribunal n'a pas communiqué ces actes, mais que ceux-ci se trouvent dans le dossier judiciaire, l'instance de recours ne peut pas guérir la violation du droit d'être entendu par le simple renvoi à la possibilité de consulter le dossier (ATF 137 I 195, SJ 2011 I 345 consid. 2).

Lorsque le droit de procédure prévoit un seul échange d'écritures, l'autorité peut se limiter à transmettre pour information les écritures des parties, sans renvoyer formellement le destinataire à son droit de réplique. Si celui-ci ne réagit pas dans un délai approprié, l'autorité peut admettre qu'il a renoncé à son droit de réplique (ATF 133 I 98 ; ATF 132 I 42), du moins si on peut attendre de la partie qu'elle prenne position immédiatement sans y avoir été invitée, ce qui est le cas lorsqu'elle est assistée d'un avocat (ATF 138 I 484, rés. in JdT 2014 I 32 ; TF 5A_538/2010 du 3 novembre 2010, in RSPC 2011 p. 145, note de Bohnet, qui souligne que la partie non assistée doit être rendue attentive à son droit de réplique). En revanche, s'il requiert immédiatement à

réception d'une écriture la fixation d'un délai de détermination, le tribunal doit y donner suite, sous peine de violer le droit d'être entendu (ATF 133 I 100).

Le droit de réplique n'est pas assuré par le seul fait qu'une partie a adressé par confraternité (Kollegenkopie) une copie de son acte à l'autre. Le délai pour répliquer spontanément ne part que de l'envoi de l'acte par le tribunal (TF 4A_660/2012 du 18 avril 2013 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 291 note Bohnet).

3.3 En l'espèce, à la lecture du procès-verbal des opérations de la cause, on constate qu'aucune mention n'est faite d'une éventuelle transmission à l'appelant des déterminations des intimés du 28 juin 2016, reçues par le premier juge le 30 juin 2016. Il s'ensuit que le droit d'être entendu de l'appelant a été violé. Le moyen est ainsi bien fondé. Cette violation manifeste du droit d'être entendu de l'appelant ne saurait être réparée en appel et justifie à elle seule l'annulation de l'ordonnance, sans examen des chances de succès de l'appel sur le fond.

Il appartiendra au premier juge, à qui la cause doit être renvoyée, de réexaminer la question de l'exigibilité des loyers réclamés par l'avis comminatoire du 4 janvier 2016 à la lumière, d'une part, de la convention signée par les parties le 30 mars 2016, et, d'autre part, des conditions générales du contrat de location. En particulier, il devra, dans un premier temps, déterminer la portée de la reconnaissance par les intimés de la validité de la résiliation extraordinaire, ressortant du préambule de la convention, et si le bailleur a respecté le chiffre 7, sous lettre C, des conditions générales du contrat de location prévoyant un délai de dix jours pour le paiement du loyer dès la facturation ; il lui incombera ensuite d'établir si ces éléments permettent de retenir que les loyers en souffrance étaient bel et bien exigibles – ce dont les intimés semblent d'ailleurs ne s'être jamais plaints (ce que le juge vérifiera) – et, enfin, si le cas est clair au sens de l'art. 257 CPC.

4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et la cause renvoyée à la juge de paix pour nouvelle décision dans les sens des considérants qui précèdent.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 724 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimés, à parts égales et solidairement entre eux, verseront à l'appelant la somme de 2'724 fr. (art. 7 TDC) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est admis.
- II.** L'ordonnance est annulée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 724 fr. (sept cent vingt-quatre francs), sont mis à la charge des intimés C.B._____ et D.B._____, à parts égales et solidairement entre eux.
- V.** Les intimés C.B._____ et D.B._____, à parts égales et solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant P._____ la somme de 2'724 fr. (deux mille sept cent vingt-quatre

francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 septembre 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- Me Tony Donnet-Monnay (pour P. _____),
- Mme et M. C.B. _____ et D.B. _____,

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).

Le greffier :