

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 décembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 321 al. 2 CPC ; 257d, 271 et 271a CO

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur l'appel interjeté par **F.**_____ et **N.**_____, tous deux à Prilly, défendeurs, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 novembre 2013 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **J.**_____, à Lausanne, et **X.**_____, à Lyon (France).

Statuant à huis clos, la Cour d'appel civile voit :

En fait:

A. Par ordonnance du 6 novembre 2013, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à F._____ et N._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 6 décembre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Prilly, [...] (appartement de 3,5 pièces au 3^e étage + une cave) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (IV), mis les frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence N._____ et F._____ rembourseront, solidairement entre eux, à J._____ et X._____ leur avance de frais à concurrence de 280 fr. et leur verseront la somme de 300 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

Le premier juge a tout d'abord considéré que l'avis comminatoire adressé aux locataires n'était pas conforme en ce sens qu'il aurait dû porter uniquement sur les deux loyers échus avec un intérêt moyen, mais que cela n'entraînait toutefois pas l'inefficacité du congé et ne le rendait pas abusif non plus. Il a ensuite jugé que le congé était valable, l'entier des arriérés de loyers n'ayant pas été entièrement acquitté dans le délai imparti à cet effet par les bailleuses, qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Il a finalement admis que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire.

B. Par courrier reçu le 19 novembre 2013 par la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, F._____ et N._____ ont indiqué en substance que les arriérés de loyers avaient été réglés. Une volonté de faire appel de l'ordonnance précitée ne ressortant pas clairement de cet acte, le premier juge les a invités, par lettre du 21 novembre 2013, à lui préciser par retour de courrier s'il devait considérer leur écriture du 19 novembre 2013 comme un recours, avec l'indication que sans nouvelles de leur part, elle ne le serait pas.

Par acte daté du 7 décembre 2013, remis à la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois le 9 décembre 2013, F._____ et N._____ ont fait appel de cette ordonnance. Sans se référer à leur premier courrier du 19 novembre 2013, ils ont conclu implicitement à ce que la requête d'expulsion soit rejetée, faisant valoir que les loyers en cause avaient été réglés par les services sociaux. Le 10 décembre 2013, leur écriture a été transmise à la Cour de céans pour objet de sa compétence.

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

1. Par contrat signé le 19 septembre 2003, X._____ et J._____, représentées par [...], ont remis à bail à N._____ un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis à [...] à Prilly. Le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 1'400 fr., plus 120 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. F._____, époux de N._____, occupe également l'appartement en question depuis le 20 août 2011 au moins. Actuellement, le loyer s'élève à 1'550 fr., acompte de charges compris.

Par courriers séparés du 7 mai 2013, les bailleuses ont mis en demeure N._____ et F._____ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 3'698 fr. 30, qui se décompose comme suit : 3'100 fr. à titre de loyers impayés d'avril et mai 2013, 22 fr. 30 à titre d'intérêts de retard au taux de 7% dès le 1^{er} avril 2013, 60 fr. à titre de frais de rappels, 20 fr. à

titre de frais payés au Contrôle des habitants, 350 fr. à titre de participation aux frais des créancières et 146 fr. à titre de frais de poursuites. Cette sommation indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les bailleressees seraient habilitées à résilier le bail en application de l'art. 257d CO (code des obligations, RS 220). Les courriers ont été distribués à leurs destinataires le 8 mai 2013.

Le 5 juin 2013, N. _____ et F. _____ ont payé le loyer d'avril 2013.

Par courriers du 11 juin 2013 envoyés aux deux époux séparément, les bailleressees ont résilié le bail à loyer de N. _____ avec effet au 31 juillet 2013 au moyen de la formule officielle, pour non-paiement du loyer.

Le 9 juillet 2013, N. _____ et F. _____ ont payé le loyer de mai 2013.

2. Le 10 juillet 2013, N. _____ et F. _____ ont déposé une requête en annulation du congé auprès de la commission de conciliation en matière de baux à loyer et n'ont pas libéré l'appartement le 31 juillet 2013.

Par requête du 9 juillet 2013 adressée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, J. _____ et X. _____, représentées par Jacques Lauber, agent d'affaires breveté, ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que soit prononcé l'expulsion de N. _____ et F. _____ de l'appartement de 3.5 pièces situé au 3^e étage de l'immeuble sis à [...] à Prilly.

Le 9 août 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

Les parties ont été citées à comparaître par le Juge de paix à une audience fixée le 31 octobre 2013. Personne ne s'est présenté pour le compte des locataires.

En droit

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer, acompte de charges compris, s'élevant à 1'550 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

b) Le délai pour l'introduction de l'appel contre les décisions prises en procédure sommaire est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'indication de cette voie de droit figure au demeurant au pied de la décision entreprise.

En l'espèce, il ressort du relevé « Track & Trace » de la Poste que l'ordonnance attaquée a été notifiée aux appelants le 14 novembre 2013, de sorte que le délai pour exercer un appel arrivait à échéance le lundi 24

novembre 2013. L'appel du 7 décembre 2013 a ainsi été déposé hors délai. Il est par ailleurs trop tardif pour être considéré comme complémentaire au premier courrier du 19 novembre 2013. Pour ces motifs, l'appel doit être déclaré irrecevable.

2. Même supposé recevable, l'appel serait infondé pour les motifs qui suivent.

a) 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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

Dans certains cas toutefois, en présence de circonstances particulières, le congé donné en raison de la demeure du locataire peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Selon la jurisprudence, c'est notamment le cas lorsque l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5).

b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers d'avril et de mai 2013, qui ont fait l'objet d'un avis comminatoire de la part des bailleuses, n'ont pas été versés dans leur totalité dans le délai imparti à cet effet. C'est ainsi un montant de 1'550 fr. qui a été versé dans ce délai au lieu de 3'111 fr. 15 (montant comprenant les intérêts de retard). Le congé est donc valable et ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, le règlement du loyer de mai 2013 étant finalement intervenu plus d'un mois après l'expiration du délai imparti. Il n'est dès lors pas nécessaire de déterminer si les loyers auraient jusqu'ici toujours été acquittés à temps.

3. Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable. Il ne sera pas perçu de frais de justice en application de l'art. 11 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5).

Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est irrecevable.

- II. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à F._____ et N._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Prilly, [...] (appartement de 3,5 pièces au 3^e étage + cave).

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

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. F._____,
- Mme N._____;
- M. Jacques Lauber (pour J._____ et X._____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :