

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 août 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Elsig

Art. 86, 87, 257d al. 2 CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET B.X.**_____, bailleurs, contre l'ordonnance rendue le 6 juin 2013 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant les appelants d'avec **A.**_____, à Savigny, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 juin 2013, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé l'irrecevabilité de la requête déposée le 1^{er} mars 2013 par A. et B.X. _____ (I), fixé les frais judiciaires de première instance à la charge des requérants à 350 fr. (II), alloué à l'intimé A. _____ des dépens par 500 francs (III) et rayé la cause du rôle (IV).

En droit, le premier juge a considéré que les preuves de paiement du loyer apportées par le locataire ne permettaient pas de considérer que la situation de fait était claire.

B. A. et B.X. _____ ont interjeté appel le 11 juin 2013 contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail du 28 février 2013 est valable, que leurs conclusions de première instance sont admises et qu'ils ne doivent aucuns dépens.

L'intimé A. _____ a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

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

Par contrat de bail à loyer pour habitation du 16 avril 2007, les appelants A. et B.X. _____, représentés par la régie [...], ont remis en location à l'intimé A. _____ un appartement de deux pièces au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...], [...], à Savigny. Conclu pour durer du 1^{er} mai 2007 au 1^{er} avril 2008, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé trois mois avant l'échéance du bail. Le loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable à bien plaire par mois d'avance en cas de paiement ponctuel, initialement fixé à 990 fr. par mois plus 105 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires,

a été porté à 1'029 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2008, l'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires demeurant inchangé.

Par courrier recommandé du 6 décembre 2012, la gérante de l'immeuble a sommé l'intimé de s'acquitter de l'arriéré de loyer des mois de novembre et décembre 2012, par 2'268 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Ce courrier avisait en outre l'intimé que le versement réceptionné le 7 novembre 2012 réglait le loyer du mois d'octobre 2012. L'intimé n'a pas retiré ce pli dans le délai de garde postal.

L'intimé a versé la somme de 1'134 fr. le 5 novembre 2012, et le 15 janvier 2013. Il a produit avec ces récépissés des lettres d'envoi des bulletins de versement indiquant que ces paiements couvraient les mois de novembre et de décembre 2012

Par formule officielle du 18 janvier 2013 envoyée sous pli recommandé, la gérante de l'immeuble a résilié le bail en cause avec effet au 28 février 2013 en application de l'art. 257d CO.

L'intimé a versé la somme de 1'134 fr. le 11 février 2013. Selon la lettre d'envoi du bulletin de versement, ce paiement couvrait le mois de janvier 2013.

Par requête en protection de cas clair du 1^{er} mars 2013, A. et B.X. _____ ont requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'ordre soit donné à l'intimé de libérer l'appartement en cause immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait lui être imparti et qu'à défaut de libération volontaire, l'intimé y soit contraint par la force par la voie de l'exécution forcée à la date et l'heure que justice dira.

L'intimé a versé la somme de 1'134 fr. le 5 mars 2013, le 11 avril 2013 et le 6 mai 2013. Selon les lettres d'envoi des bulletins de

versement annexées au récépissés, ces paiements couvraient respectivement les mois de février, mars et avril 2013.

A l'audience du 7 mai 2013 l'intimé a soutenu qu'il n'était pas possible de déterminer si l'arriéré de loyer réclamé dans la sommation du 6 décembre 2012 était dû, que le loyer de mois de novembre 2012 avait été réglé par le versement du 5 novembre 2012 et que le paiement du loyer du mois de décembre 2012 était intervenu le 15 janvier 2013, soit avant que le délai de trente jours fixé par la sommation du 6 décembre 2012 ne soit échu.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail dont le loyer mensuel est de 1'134 fr. par mois donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en

procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, les bailleurs ont requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel n'est que de dix jours.

Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt, 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

3. Les appelants soutiennent qu'au regard de la mention de la sommation du 6 décembre 2012 indiquant que le versement reçu le 7 novembre 2012 était imputé sur le mois d'octobre et des règles sur l'imputation prévues par les art. 86 et 87 CO, il ressort clairement des preuves apportées en première instance que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai comminatoire.

a) Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et lorsque la situation juridique est claire (let. b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 5 ad art. 257 CPC, pp. 1671-1672; Gösku, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497; ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, note in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 140; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 p. 2). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection dans les cas clairs. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC; JT 2011 III 146; TF 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s'agissant de la production de pièces; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

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 c. 3; JT 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) Selon l'art. 257d al. 1 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.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois.

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 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

c) Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1); faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). En vertu de l'art. 87 al. 1 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration du débiteur, le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de

poursuites, sur la dette échue la première. Si plusieurs dettes sont échues en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (art. 87 al. 2 CO). Enfin, si aucune des dettes n'est échue, l'imputation se fait sur celle qui présente le moins de garanties pour le créancier (art. 87 al. 3 CO).

La déclaration de l'art. 86 al. 1 CO n'est soumise à aucune forme particulière et peut être déduite d'actes concluants. Il suffit qu'elle soit reconnaissable par le destinataire. On doit ainsi admettre que la date du versement ainsi que le montant versé peuvent constituer des éléments susceptibles de manifester l'intention du débiteur de s'acquitter d'une dette déterminée (Leu, Basler Kommentar, 5^e éd., 2011, n. 3 ad art. 86 CO, p. 560).

En ce qui concerne les prestations périodiques, la volonté du débiteur de s'acquitter en premier lieu de la dette échue à la date la plus récente et non de celle échue à une date antérieure ne se présume en principe pas (Loertscher, Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n. 5 ad art. 86 CO, p. 683 ; Weber, Berner Kommentar, 1983, n. 27 et 37 ad art. 86 CO, pp. 422-423).

d/aa) En l'espèce, il ressort des courriers d'envoi des bulletins de versement que l'intimé a joint aux récépissés produits qu'à l'exception de celui du 5 novembre 2011, tous les versements couvraient le mois échu, alors que le contrat prévoyait le paiement par mois d'avance. C'est ainsi que le loyer du mois de décembre 2012 n'a été versé que le 15 janvier 2013, aucun autre versement n'étant intervenu durant la période courant du 5 novembre 2012 à cette date. Il en est de même des versements ultérieurs. Ces éléments corroborent la mention de la sommation du 6 décembre 2012 selon laquelle le versement du 5 novembre 2012 couvrait le mois d'octobre 2012 et que celui-ci n'avait pas été réglé jusqu'alors.

En outre, il ne ressort pas des récépissés produits par l'intimé que celui-ci aurait manifesté une quelconque intention particulière quant à l'affectation du versement à un mois particulier.

Les moyens soulevés par l'intimé en première instance apparaissent dès lors dépourvu de consistance et on ne peut dès lors suivre le premier juge lorsque celui-ci considère que l'état de fait est litigieux. La condition posée par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est ainsi remplie.

bb) A la lecture des considérants b) et c) ci-dessus, l'on doit admettre que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC.

cc) Sur la base de l'état de fait tel qu'il résulte des pièces du dossier, on doit admettre qu'au 6 décembre 2012, l'arriéré des mois de novembre et de décembre est établi, que le délai de trente jours fixé par le courrier du 6 décembre 2012 a commencé à courir le lendemain de l'échéance du délai de garde postal (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205) soit le 14 décembre 2012 et est arrivé à échéance le 14 janvier 2013. A cette date l'entier de l'arriéré des mois de novembre et décembre 2012 n'avait pas été réglé, de sorte que l'art. 257d al. 2 CO donnait le droit aux appelants de résilier le bail moyennant un délai d'un mois et de requérir l'expulsion de l'intimé par la voie de la protection des cas clairs.

L'appel doit ainsi être admis.

4. Vu les conclusions de première instance des appelants, reprises en deuxième instance, il convient d'ordonner à l'intimé de libérer l'appartement en cause, sous menace d'une exécution forcée, et de renvoyer la cause au premier juge afin que celui-ci fixe un délai de libération des locaux litigieux.

Obtenant gain de cause, les appelants ont droit au remboursement de leur avance de frais de première instance, par 350 fr., ainsi qu'à des dépens de première instance, par 500 fr. (art. 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC).

5. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que les conclusions de la requête des appelants sont admises, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un délai de libération des locaux, les intimés devant être remboursés par l'appelant de leur avance de frais, par 350 fr., et se voir allouer des dépens de première instance, par 500 francs.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), doivent être mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi aux appelants la somme de 200 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 800 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'intimé, celui-ci versera à l'appelant la somme de 800 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La requête déposée le 1^{er} mars 2013 par A. et B.X. _____ est admise.

- II. Ordre est donné à A. _____ de quitter et rendre libres les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] à Savigny (appartement de 2 pièces n°106 au 1^{er} étage + cave).
 - III. A défaut pour la partie locataire 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 présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.
 - IV. Les frais judiciaires, arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs), sont mis à la charge de A. _____.
 - V. A. _____ versera à A. et B.X. _____, solidairement entre eux, la somme de 850 fr. (huit cent cinquante francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais.
- III.** La cause est renvoyée au premier juge pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, la date à laquelle A. _____ devra quitter et rendre libres les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] à Savigny (appartement de 2 pièces n°106 au 1^{er} étage + 1 cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimé.
- V.** L'intimé A. _____ doit verser aux appelants A. et B.X. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Mikaël Ferreiro (pour A. et B.X. _____),
- Mme Geneviève Gehrig (pour A. _____).

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 le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :