

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 décembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Bendani
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Corseaux, défendeur, contre l'ordonnance rendue le 10 octobre 2013 par le Juge de Paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**_____, à Corseaux, et **C.**_____, à Corseaux, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 octobre 2013, notifiée le même jour, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à W._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 7 novembre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Corseaux, [...] (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage + une cave) (I), dit qu'à 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 (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 240 fr. les frais judiciaires, qui sont laissés à la charge de l'Etat (IV), arrêté à 810 fr. l'indemnité d'office de Me Valérie Mérinat, conseil de la partie locataire W._____, plus débours par 164 fr. 90 (V), dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (VI), dit que la partie locataire versera à la partie bailleuse des dépens par 400 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (VII), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VIII).

En droit, le premier juge a considéré en substance que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par le locataire dans le délai de trente jours imparti à cet effet par les bailleurs, de sorte que le congé était valable, que le locataire avait certes contesté le congé devant la Commission de conciliation mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en raison de la demeure du locataire. Admettant que l'on se trouvait en présence d'un cas clair, il a fait application de la procédure sommaire prévue par les art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272).

B. Par appel du 21 octobre 2013, W._____ a conclu à ce qu'il plaise à la Cour d'appel civile de prononcer, sous suite de frais et dépens, que la requête d'expulsion déposée le 14 août 2013 par S._____ et C._____ est irrecevable.

Dans leur réponse du 6 décembre 2013, S._____ et C._____ ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de dépens.

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

1. S._____ et C._____ sont copropriétaires de l'appartement de trois pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis Route de la Crottaz 4 à Corseaux. Par contrat signé le 5 mai 2008, ils ont remis à bail ce bien à W._____ (avec une cave et une place de parc extérieure) à partir du 1^{er} avril 2008, pour un loyer mensuel net de 1'350 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges.

Depuis le mois d'août 2012 au moins, l'appartement en question est également occupé par l'amie de W._____, G._____.

2. Le 29 septembre 2012, les bailleurs ont notifié à W._____, sous pli recommandé, une formule officielle de résiliation de son bail pour le 31 mars 2013, exposant qu'à la suite de leur courrier du 12 juin 2012 les problèmes de nuisances envers les voisins avaient repris, qu'ils recevaient toujours des plaintes des voisins, que la porte d'entrée de l'immeuble qui devait être fermée à clé le soir était laissée ouverte et que le 6 septembre 2012, le bruit provenant de l'appartement jusqu'à quatre heures du matin avait dérangé les voisins. La lettre envoyée en recommandé n'a pas été retirée à la poste par son destinataire.

3. Par courrier envoyé en recommandé et sous pli simple le 30 octobre 2012, accompagné de la formule officielle, les bailleurs ont renouvelé leur résiliation du 29 septembre 2012.

4. W._____ n'a pas payé comme convenu le loyer du mois de novembre 2012.

Par lettre du 27 novembre 2012, W._____ et G._____ ont notamment demandé à leurs bailleurs de leur transmettre au plus vite une copie de leur contrat de bail, exposant que le loyer de novembre n'avait pas été payé en raison du fait que le Centre social intercommunal (ci-après : CSI), qui était censé les aider en attendant la perception d'indemnités de chômage, avait besoin de cette pièce pour « débloquer » l'argent nécessaire au paiement du loyer. Ils se sont par ailleurs déterminés sur les reproches formulés à leur encontre.

5. W._____ n'a pas payé comme convenu le loyer du mois de décembre 2012.

Par courrier recommandé du 3 décembre 2012, les bailleurs ont mis en demeure W._____ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 3'000 fr., correspondant aux loyers et charges de l'appartement pour les mois de novembre et décembre 2012. La sommation indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

6. Le 13 décembre 2012, la Direction des affaires sociales et familiales a versé aux bailleurs trois fois le montant de 750 francs, avec l'indication qu'il s'agissait du paiement des loyers d'août, septembre et octobre 2012 de G._____. Il ressort toutefois d'un e-mail adressé par le CSI à cette dernière le 11 janvier 2013 que ces trois acomptes concernaient les loyers de septembre, octobre et novembre.

Par courrier adressé le 17 décembre 2012 à la Direction des affaires sociales intercommunales, les bailleurs, se référant à un entretien téléphonique du 14 décembre 2012, ont confirmé refuser les versements

précités au motif que G._____ n'était pas titulaire du bail en question. Ils ont ainsi restitués 2'250 fr. par virement bancaire du 15 janvier 2013.

7. Le 18 décembre 2012, la Direction des affaires sociales et familiales a versé aux bailleurs le montant de 1'500 fr., avec l'indication qu'il s'agissait du paiement du loyer de novembre 2012 de W._____. Le même jour, elle a également versé aux bailleurs le montant de 750 fr. correspondant à la part de loyer de décembre 2012 de W._____.

8. Par courrier daté du 16 janvier 2013, accompagné de la formule officielle, les bailleurs ont résilié le bail de W._____ pour le 31 mars 2013, exposant que seul un montant de 1'500 francs (750 fr. à titre d'acompte pour le loyer de novembre 2012 et 750 fr. à titre d'acompte pour le loyer de décembre 2012) avait été payé dans le délai imparti.

9. Par courrier du 31 janvier 2013, W._____ et G._____ ont contesté la résiliation, faisant valoir qu'ils avaient bel et bien payé l'entier des arriérés. Ils ont relevé en particulier que G._____ avait payé, en plus des 1'500 fr. versés par W._____, trois fois 750 fr. pour septembre, octobre et novembre, qu'en réalité les mois de septembre et d'octobre avaient déjà été payés, que partant un montant de 1'500 fr. était dévolu au mois de décembre et qu'ils disposaient d'un solde en leur faveur de 750 fr. pour les loyers futurs.

10. Par prononcé du 24 mai 2013, la Commission de conciliation a constaté que les congés donnés les 29 septembre 2012, 30 octobre 2012 et 19 janvier 2013 étaient nuls au motif que les formules officielles de résiliation de bail utilisées à cet effet n'étaient plus en vigueur.

11. Par courrier recommandé du 28 mai 2013, accompagné de la formule officielle, les bailleurs ont résilié le bail de W._____ pour le 31 juillet 2013, exposant en substance que les loyers de novembre et décembre 2012 n'avaient pas été entièrement réglés, que ces loyers avaient en effet fait l'objet d'un unique versement de 2'250 fr. par la Direction des affaires sociales le 18 décembre 2012, qu'ainsi la moitié du

loyer de décembre par 750 fr. n'avait pas été payée malgré la sommation du 3 décembre 2012.

12. Le 17 juin 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a été saisie d'une requête en annulation du congé déposée par W._____.

13. Le 14 août 2013, S._____ et C._____ ont déposé auprès du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut une requête d'expulsion à l'encontre de leur locataire W._____, en invoquant la protection du cas clair au sens de l'art. 257 CO et l'application de la procédure sommaire.

14. La Commission de conciliation en matière de baux à loyer a suspendu la cause en annulation du congé en raison du dépôt, par les bailleurs, de leur requête d'expulsion.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 117 c. la; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement s'élève à 1'350 fr, plus 150 fr. de charges, de sorte que la valeur litigieuse est

supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 18 octobre 2013, alors que l'ordonnance attaquée avait été notifiée à l'appelant le 11 octobre 2013, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in Bohnet et al., Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010 n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

3. **a)** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). 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 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) 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). On relève toutefois que le congé, même 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). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4).

Selon la jurisprudence, lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle

dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 3a ad art. 257d CO, p. 126; CACI 22 janvier 2013/46).

c) En l'espèce, la situation est confuse en raison des déclarations contradictoires des parties au sujet des loyers versés et encaissés. En effet, les bailleurs ont d'abord résilié le bail le 16 janvier 2013 au motif que seuls deux acomptes de 750 fr. avaient été versés, pour ensuite affirmer dans le nouvel avis de résiliation du 28 mai 2013 que le loyer de novembre 2012 avait été payé par 1'500 fr. et que le loyer de décembre 2012 n'avait été que partiellement payé par un acompte de 750 francs. Quant au CSI, il a donné des indications contraires aux locataires et aux bailleurs. Dans leur correspondance du 31 janvier 2013, le locataire et sa compagne ont finalement prétendu qu'ils avaient payé un acompte de 750 fr. en trop.

Il ressort néanmoins des pièces au dossier que le CSI a versé le loyer du mois de novembre par 1'500 fr. le 18 décembre 2012, soit dans le délai comminatoire, en indiquant expressément que ce montant devait être affecté au paiement du loyer de novembre. Il a en outre versé un acompte de 750 fr. le même jour, indiquant qu'il fallait considérer que le montant versé correspondait au loyer de décembre. Ainsi, c'est bien un manco de 750 fr. qui apparaît. On ne comprend dès lors pas pour quelle raison la résiliation du 16 janvier 2013 retenait que seuls deux acomptes de 750 fr. avaient été versés.

Ensuite, les bailleurs savaient que l'appartement était occupé par le détenteur du bail W. _____ et par sa compagne. Ces derniers les ont informés le 27 novembre 2012 qu'ils avaient du retard dans le versement du loyer de novembre et ils leur ont confirmé qu'ils avaient besoin d'une copie du bail pour que le CSI finance leurs loyers. Celui-ci a alors versé aux bailleurs trois fois 750 fr. le 13 décembre 2012 représentant selon le CSI la moitié du loyer de G. _____ des mois de septembre, octobre et novembre 2012 pour l'appartement en question. Les bailleurs ont toutefois refusé immédiatement ces versements au motif que le bail avait été conclu par W. _____ seul, alors qu'ils savaient que son amie occupait également l'appartement et que les services sociaux allaient intervenir en sa faveur pour les mois de novembre et décembre. Ils ont ainsi refusé pendant le délai comminatoire de percevoir des montants versés par la compagne du locataire. En outre, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'il y avait un arriéré de loyer pour les mois d'août à octobre 2012 et les bailleurs ne l'ont pas fait valoir. Le locataire et son amie affirment d'ailleurs dans leur lettre du 27 novembre 2012 qu'en presque six ans, le paiement du loyer n'a été manqué qu'à une seule reprise et rattrapé le mois suivant.

Ainsi, compte tenu de l'absence de décomptes de loyers, des déclarations contradictoires tant du locataire et de sa compagne que des bailleurs et du refus des bailleurs d'encaisser 2'250 fr. pendant le délai comminatoire, il apparaît qu'il ne s'agit pas d'un cas clair.

4. a) Dès lors que les moyens de l'appelant sont fondés, la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair (art. 257 CPC), sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire ; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal fondé (cf. Bohnet, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC ; JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 240 fr., et de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., sont mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC).

c) Les intimés verseront à l'appelant des dépens de première instance, fixés à 1'000 fr., TVA et débours compris (art. 106 al. 1 CPC). L'indemnité d'office de Me Mérinat demeure toutefois valable pour le cas où elle ne pourrait obtenir le paiement des dépens qui lui ont été alloués (art. 122 al. 2 CPC).

L'appelant n'a pas requis l'assistance judiciaire en appel. Les intimés lui verseront des dépens de deuxième instance, fixés à 1'300 francs (art. 106 al. 1 CPC).

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 d'expulsion déposée le 9 août 2013 par S._____ et C._____, partie bailleuse, contre W._____, partie locataire, est irrecevable.
- II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 240 fr. (deux cent quarante francs), sont mis à la charge de la partie bailleuse.

- III. L'indemnité d'office de Me Valérie Mérimat, conseil d'office de la partie locataire W._____, est arrêtée à 974 fr. 90 (neuf cent septante-quatre francs et nonante centimes), TVA et débours compris.
- IV. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- V. La partie bailleuse doit verser à la partie locataire la somme de 1'000 fr. (mille francs), à titre de dépens de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés S._____, et C._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés S._____, et C._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant W._____ la somme de 1'300 fr. (mille trois cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 décembre 2013

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

La greffière :

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 :

- Me Valérie Mérinat, avocat (pour W. _____),
- Me Denis Sulliger, avocat (pour S. _____ et C. _____).

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 :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'en-haut.

La greffière :