

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Kaltenrieder et Perrot, juges
Greffière : Mme Spitz

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.D.**_____, à La Sarraz, et **B.D.**_____, à La Sarraz, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 décembre 2017 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**_____, à La Sarraz, et **B.**_____, à La Sarraz, bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 décembre 2017, la Juge de paix du district de Morges a ordonné à A.D._____ et B.D._____ (ci-après : les locataires ou la partie locataire) de quitter et rendre libres pour le 29 décembre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...], 1315 La Sarraz (appartement au 1^{er} étage et deux places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de Z._____ et B._____ (ci-après : les bailleurs ou la partie bailleuse), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a fixé les frais et dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 7'500 fr., représentant les loyers dus pour les mois de janvier à mars 2017, le congé était valable. Il a en outre considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 20 décembre 2017, A.D._____ et B.D._____ ont formé appel contre cette ordonnance, en concluant en substance, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair soit déclarée irrecevable, subsidiairement à l'annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision. A l'appui de leur appel, ils ont produit une pièce.

Dans une écriture du 29 janvier 2018, Z._____ et B._____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. Ils ont produit deux pièces.

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 25 août 2015, Z._____ et B._____, pour la partie bailleuse, et A.D._____ et B.D._____, pour la partie locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur « un appartement au 1^{er} étage comprenant une cuisine entièrement agencée, un salon, deux chambres à coucher, une salle de bains équipée de lave-linge et sèche-linge, un dressing, trois balcons et deux places de parc extérieures » sis chemin [...], 1315 La Sarraz. Le bail est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

2. Par courrier recommandé avec accusé de réception et sous pli simple du 5 janvier 2017, les bailleurs ont mis à tout le moins B.D._____ en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 2'500 fr. correspondant à l'arriéré de loyer dû pour le mois de janvier 2017, ainsi que des frais de mise en demeure par 100 fr., faute de quoi le bail serait résilié et la procédure d'expulsion requise.

Par courrier recommandé adressé à la partie bailleuse le 30 janvier 2017, la partie locataire a fait valoir un certain nombre de prétentions relatives au bail litigieux.

Selon le compte-rendu du 16 février 2017, A.D._____, Z._____ et B._____ ont participé le jour même à une séance au cours de laquelle il a été convenu que les bailleurs s'engageaient à faire effectuer un certain nombre d'« améliorations », étant précisé que les travaux seraient achevés au plus tard le 30 juin 2017. Le compte rendu fait également état du fait qu'« En contre partie de ces engagements, le locataire débloquera les loyers consignés et les versera directement sur le compte des bailleurs ».

3. Par courrier recommandé avec accusé de réception et pli simple du 17 mars 2017, les bailleurs ont mis les locataires en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 7'500 fr. correspondant à l'arriéré des loyers dus pour les mois de janvier à mars 2017, ainsi que des frais de mise en demeure par 100 fr., faute de quoi le bail serait résilié et la procédure d'expulsion requise.

L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la partie bailleuse a signifié à la partie locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé du 20 avril 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 mai 2017.

4. Par courrier daté du 9 octobre 2017 mais envoyé le 11 octobre 2017 et reçu le lendemain par son destinataire, la partie bailleuse a saisi le juge de paix du district de Morges 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 des locataires de l'appartement sis chemin [...], 1315 La Sarraz.

Les locataires se sont déterminés par écrit le 28 novembre 2017 en concluant à ce que la requête du 9 octobre 2017 soit déclarée irrecevable.

Une audience a été tenue le 30 novembre 2017 par la Juge de paix du district de Morges en présence uniquement des bailleurs personnellement, assistés de leur conseil.

Par courrier du 4 décembre 2017, la Juge de paix a imparti aux bailleurs un délai de dix jours pour se déterminer sur les réponses des locataires, lesquelles par erreur ne leur avaient pas été communiquées à l'audience.

Les bailleurs se sont déterminés le 6 décembre 2017 en confirmant leurs conclusions en expulsion des locataires.

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).

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 ces 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 devrait ainsi pouvoir 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).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248

let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Le délai d'appel ou de recours est respecté lorsque l'appel ou le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.1.2 En l'espèce, formé par la partie locataire 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 rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable formellement.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants et par les intimés sont irrecevables.

3.

3.1 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).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux

de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

3.2 La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

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 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si 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 les réf. citées).

4 En l'espèce, les appelants ne contestent ni les arriérés de loyer qui ont conduit à la résiliation du contrat de bail, ni le fait de ne pas avoir formellement consigné les loyers en raison de défauts affectant la chose louée. Ils font cependant valoir un défaut de légitimation active des intimés ainsi que le caractère inexigible des loyers réclamés. S'agissant du défaut de légitimation active, ils invoquent que l'immeuble objet du bail litigieux aurait été vendu à un tiers avec effet au 10 octobre 2017, de sorte que les intimés n'en étaient plus propriétaires au moment du dépôt de la requête, datée du 9 octobre mais envoyée le 11 octobre 2017.

5. Le moyen tiré du défaut de légitimation active des intimés bailleurs repose sur des faits qui n'ont pas été allégués devant le premier juge - alors qu'ils sont antérieurs à la décision de celui-ci - et qui sont dès lors irrecevables en appel (cf. consid. 2.1 *supra*).

6. S'agissant des défauts, les locataires se réfèrent au constat du 16 février 2017, que seuls les intimés ont signé. Ce document porte d'une part sur toute une série « d'améliorations » que les bailleurs se sont engagés à réaliser, et d'autre part sur le déblocage des loyers consignés.

Les intimés se sont engagés à exécuter les diverses améliorations d'ici au 30 juin 2017. Quant aux loyers « consignés », il est prévu qu'« En contrepartie de ces engagements, le locataire déblocuera les loyers consignés et les versera directement sur le compte des bailleurs ». Les appelants soutiennent que cette phrase devrait être comprise dans le sens que ce n'est que lorsque les améliorations auront été réalisées que les loyers seront débloqués. Cette interprétation ne résiste toutefois pas à l'examen. Le texte du compte-rendu de la séance est en effet clair. Le déblocage des loyers, soit en réalité leur paiement, puisqu'on sait que les locataires ne les ont pas formellement consignés, étant la contrepartie des engagements de réaliser des améliorations, il doit intervenir immédiatement, sans condition. L'utilisation du futur (« déblocuera ») ne conduit dans ce contexte pas à une autre interprétation. On ne voit sinon pas quel aurait été l'intérêt d'apporter une telle précision si le paiement des loyers devait survenir seulement à la fin des travaux, comme le soutiennent les appelants. Ce compte-rendu de séance n'est certes signé que par les intimés bailleurs. Toutefois, sous réserve de leur propre interprétation du futur utilisé au verbe « déblocuer », les appelants n'apportent aucun indice allant dans le sens de leur thèse. En examinant la liste et la nature des améliorations que les intimés se sont engagés à exécuter, on ne comprendrait d'ailleurs pas pourquoi ces derniers auraient accepté de renoncer au paiement des loyers durant six mois (représentant une somme de 15'000 fr.), soit jusqu'au 30 juin 2017, ce d'autant qu'en se basant sur cette liste, il ne

saute pas aux yeux qu'il s'agirait de défauts de la chose louée (le terme « améliorations » est d'ailleurs utilisé).

7. L'appel est par conséquent mal fondé et l'ordonnance attaquée doit être confirmée. Le délai pour quitter les locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier sera retourné au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour quitter l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Des dépens seront alloués aux intimés, créanciers solidaires, à hauteur de 500 francs.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à A.D._____ et B.D._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], 1315 La Sarraz (appartement au 1^{er} étage et deux places de parc extérieures).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants A.D._____ et B.D._____, solidairement entre eux.

V. A.D._____ et B.D._____, solidairement entre eux, sont les débiteurs de Z._____ et B._____, créanciers solidaires, du montant de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 6 mars 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. A.D._____, personnellement,
- Mme B.D._____, personnellement,
- Me Philippe Liechti (pour Z._____ et B._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

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 :