

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 mai 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 83 al. 4 et 257 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.X.**\_\_\_\_\_ et **B.X.**\_\_\_\_\_, à [...], et **C.X.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance rendue le 26 mars 2019 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 26 mars 2019, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a déclaré irrecevable la requête en protection d'un cas clair déposée le 13 décembre 2018 par D.X.\_\_\_\_\_ K.\_\_\_\_\_ d'un logement que le requérant lui avait remis à bail (I), a statué sur les frais (II à IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que pour réclamer le paiement de 411 fr. 70, représentant le montant total des intérêts moratoires consécutifs aux retards dans le paiement du loyer, D.X.\_\_\_\_\_, par son représentant, avait fait notifier le 4 septembre 2018 à K.\_\_\_\_\_ une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le premier juge a en outre retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire, D.X.\_\_\_\_\_, toujours par son représentant, avait signifié à K.\_\_\_\_\_ par avis du 18 octobre 2018 qu'il résiliait le bail pour le 30 novembre 2018. Le premier juge a par ailleurs relevé qu'K.\_\_\_\_\_ avait été employée par D.X.\_\_\_\_\_ en qualité de concierge pour différents immeubles appartenant à celui-ci. Il a constaté qu'il n'était pas possible de réfuter complètement la possibilité que l'engagement d'K.\_\_\_\_\_ comme concierge ait été accompagné d'une convention suspendant les termes de paiement du loyer. Selon le premier juge, cette possibilité paraissait vraisemblable, dès lors que D.X.\_\_\_\_\_ avait toléré des retards de loyer de la part d'K.\_\_\_\_\_ sur une période relativement longue. De plus, la requête tendant au versement des intérêts sur ces arriérés de loyer n'avait été formulée que lorsque les affaires de D.X.\_\_\_\_\_ avaient commencé à être gérées par un tiers. Il s'ensuivait qu'K.\_\_\_\_\_ avait rendu suffisamment vraisemblable l'existence d'un accord passé avec D.X.\_\_\_\_\_ remettant en cause l'exigibilité d'intérêts sur des arriérés de loyer. Quant à D.X.\_\_\_\_\_, il n'avait pas apporté la preuve stricte de l'état de fait sur lequel il fondait son droit, ce qui a conduit le premier juge

à considérer que la situation entre les parties n'était pas claire et nécessitait une instruction approfondie.

**B.** Par acte du 5 avril 2019, J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_, par leur conseil, ont interjeté appel de l'ordonnance du 5 avril 2019, en concluant, sous suite de frais et dépens et en substance, à sa réforme en ce sens que la protection par la voie du cas clair soit accordée, qu'il soit ordonné à K.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), de libérer immédiatement, subsidiairement dans un délai fixé à dire de justice, de tous biens et de toutes personnes, l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], l'huissier de paix étant chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, avec le concours des agents de la force publique, et K.\_\_\_\_\_ devant s'acquitter d'une indemnité pour occupation illicite de 1'000 fr. par mois.

Le 8 avril 2019, le conseil de J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_ a rectifié l'intitulé de l'acte en ce sens que l'appel était interjeté par J.X.\_\_\_\_\_, respectivement par l'hoirie composée de la prénommée, de B.X.\_\_\_\_\_ et de C.X.\_\_\_\_\_. Il a produit un contrat de mariage.

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

**1. a)** Le 2 juin 2010, K.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et D.X.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de [...]. Le loyer mensuel a été fixé à 1'200 fr., charges comprises. Le loyer a par la suite été réduit à 1'000 fr. par mois.

Il est établi qu'K.\_\_\_\_\_ a effectué des travaux de conciergerie pour le compte de D.X.\_\_\_\_\_.

**b)** Par contrat de gérance du 15 février 2018, D.X.\_\_\_\_\_ et J.X.\_\_\_\_\_ ont confié la gestion de leurs immeubles à Z.\_\_\_\_\_, représentée par B.X.\_\_\_\_\_.

**c)** Par courrier du 27 mars 2018, Z.\_\_\_\_\_ a informé K.\_\_\_\_\_ que la somme des loyers qu'elle restait devoir payer s'élevait à 9'400 fr., que l'intérêt moratoire sur cette somme s'élevait à 7 % et que les frais administratifs de ce rappel s'élevaient à 100 francs.

K.\_\_\_\_\_ a contesté devoir cette somme par courrier du 21 avril 2018 adressé à J.X.\_\_\_\_\_, reconnaissant par contre devoir la somme de 7'000 francs. Elle a également fait valoir des prétentions à hauteur de 5'975 fr. pour des travaux de conciergerie.

Le 24 avril 2018, J.X.\_\_\_\_\_ a proposé à K.\_\_\_\_\_ de déduire de la dette de loyers de 9'400 fr. la somme réclamée pour les travaux de conciergerie. K.\_\_\_\_\_ a refusé cette proposition dans un courrier du 1<sup>er</sup> mai 2018, faisant valoir que ses retards dans le paiement du loyer étaient consécutifs au non-versement de sa rémunération pour les travaux de conciergerie effectués. Elle a notamment proposé que la somme due à ce titre soit déduite de sa dette de loyer, laquelle s'élevait selon elle à 7'000 fr. et non à 9'400 francs.

**d)** Le 11 mai 2018, Z.\_\_\_\_\_ a informé K.\_\_\_\_\_ que sa dette résultant des loyers impayés était réglée, compte tenu du versement de 7'000 fr. effectué par celle-ci.

**2. a)** Le 22 mai 2018, Z.\_\_\_\_\_ a adressé à K.\_\_\_\_\_ un décompte d'intérêts, faisant état d'une somme due de 400 fr. 80.

**b)** Le 11 juillet 2018, Z.\_\_\_\_\_ a adressé à K.\_\_\_\_\_ un courrier dans lequel elle indiquait que les intérêts de retard selon le

décompte du 22 mai 2018 n'avaient pas été réglés. Le 23 juillet 2018, Z.\_\_\_\_\_ a adressé à K.\_\_\_\_\_ un nouveau décompte, informant celle-ci qu'une erreur s'était glissée dans le décompte du 22 mai 2018, un montant de 5 fr. 40 ayant été compté à double. Elle lui a encore adressé un décompte le 26 juillet 2018, faisant état d'une somme due de 16 fr. 30.

**3.** Par courrier recommandé du 27 août 2018, Z.\_\_\_\_\_ a sommé K.\_\_\_\_\_ de s'acquitter de la somme de 411 fr. 70 dans un délai de trente jours et l'a informée que faute de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail. La somme de 411 fr. 70 n'ayant pas été acquittée dans le délai, Z.\_\_\_\_\_ a résilié le bail le 18 octobre 2018 pour le 30 novembre 2018, subsidiairement pour le 1<sup>er</sup> avril 2019.

**4.** Le 15 novembre 2018, K.\_\_\_\_\_ a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation).

**5. a)** Par requête du 13 décembre 2018 adressée à la juge de paix, D.X.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce qu'il soit ordonné à K.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, de libérer immédiatement, subsidiairement dans un délai fixé à dire de justice, de tous biens et de toutes personnes, l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de [...], l'huissier de paix étant chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, avec le concours des agents de la force publique, et K.\_\_\_\_\_ devant s'acquitter d'une indemnité pour occupation illicite de 1'000 fr. par mois.

**b)** Une audience a été tenue le 24 janvier 2019 par la juge de paix, au cours de laquelle K.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 13 décembre 2018 et à l'inefficacité de la résiliation du bail lui ayant été signifiée le 18 octobre 2018.

A l'appui de cette écriture, K.\_\_\_\_\_ a en substance fait valoir qu'elle n'avait jamais été interpellée avant le 22 mai 2018, si bien qu'aucuns intérêts moratoires ne pouvaient être dus avant cette date. (cf. all. 39 et 40). Elle s'est également prévaluée d'arriérés de salaire qui lui étaient dus dès le 26 mars 2018 par D.X.\_\_\_\_\_ pour des travaux de conciergerie (cf. all. 47 à 49). Elle a encore fait valoir qu'elle avait opposé à la créance de loyer sa propre créance d'arriérés de salaire contre D.X.\_\_\_\_\_ (cf. all. 53).

**c)** Par déterminations du 4 février 2019, D.X.\_\_\_\_\_ a notamment fait valoir qu'K.\_\_\_\_\_ n'avait pas apporté la preuve d'une suspension des termes de paiement en compensation de sa créance en lien avec des travaux de conciergerie, la prénommée ayant, selon le bailleur, refusé qu'une compensation soit opérée.

**d)** K.\_\_\_\_\_ s'est encore déterminée le 22 février 2019 et a notamment fait valoir que D.X.\_\_\_\_\_ et elle avaient convenu oralement, dès les premiers retards de paiement, de suspendre tout terme de paiement des loyers en vue de leur compensation. Elle s'est prévaluée du fait que depuis 2011, elle n'avait jamais été interpellée par D.X.\_\_\_\_\_, nonobstant la présence de loyers ouverts, et que ce n'était qu'une fois la gérance Z.\_\_\_\_\_ mandatée, qu'elle avait été interpellée en mars 2018.

**6.** D.X.\_\_\_\_\_ est décédé le 3 avril 2019. Il était l'époux de J.X.\_\_\_\_\_ et le père de B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_.

## **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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection d'un cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1).

**1.2** Aux termes de l'art. 83 al. 4 CPC, en l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse ; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées. La substitution de partie *ex lege* survient lorsque le changement de légitimation intervient de façon originaire, soit indépendamment de la volonté de celui qui perd la légitimation. Il s'agit des cas de succession à titre universel, notamment l'ouverture de la succession d'un plaideur (cf. art. 560 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 29 ad art. 83 CPC).

**1.3** En l'espèce, K.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a contesté son congé devant la commission de conciliation, si bien que la valeur litigieuse s'élève à 36'000 fr. (1'000 fr. x 36 mois) et que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à cet égard.

**1.4** Au vu de l'issue du litige, les questions de la qualité pour appeler de J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants), dont la qualité d'héritiers n'est pas établie, respectivement de

l'intérêt des appelants à agir (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), peuvent demeurer indécises.

**2.** 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 en protection des 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 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).

Le contrat de mariage produit par les appelants est dès lors irrecevable.

### **3.**

**3.1** Les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré qu'il n'était pas possible de réfuter la possibilité que l'engagement de l'intimée comme concierge ait été accompagné d'une convention suspendant les termes du loyer. Ils font valoir qu'il appartenait à l'intimée de prouver ce dernier élément, ce qu'elle n'aurait pas fait, puisqu'elle n'aurait pas même rendu plausible l'existence d'une discussion à ce sujet. Selon les appelants, nombreux seraient les indices qui plaideraient en faveur de l'absence d'un tel accord. Il s'ensuivrait que les intérêts moratoires réclamés par le bailleur seraient manifestement dus, au vu du contenu du contrat de bail et de ses annexes qui prévoyaient un terme dit comminatoire. Selon les appelants, les arguments soulevés par l'intimée seraient presque tous constitutifs d'abus de droit et tant les faits que la situation juridique seraient clairs.

**3.2** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge 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 que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la requête de protection dans les cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1).

**3.3** En l'espèce et contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'appartenait pas à l'intimée d'apporter la preuve stricte de l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes du loyer. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'intimée devait uniquement faire valoir des moyens qui n'étaient pas dépourvus de consistance. Or au regard des pièces du dossier, il apparaît que lorsque D.X. \_\_\_\_\_ gérait lui-même l'immeuble et les rapports locatifs avec l'intimée, soit jusqu'au début de l'année 2018, il tolérait les retards de paiement de l'intimée. En effet, D.X. \_\_\_\_\_ n'a jamais mis l'intimée en demeure et ne s'est pas prévalu du paiement d'intérêts moratoires. Ce n'est qu'après la conclusion du contrat de gérance du 15 février 2018 avec

Z.\_\_\_\_\_ que l'intimée a été interpellée - à de nombreuses reprises - au sujet de ses retards de paiement, respectivement des intérêts moratoires. Ce qui précède suffit à rendre plausible l'existence d'accords conclus oralement ou tacitement entre l'intimée et D.X.\_\_\_\_\_ au sujet des termes du loyer, les appelants n'ayant au demeurant pas été en mesure d'apporter la preuve du contraire.

C'est ainsi à raison que le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair, qu'il était impossible de réfuter complètement les allégations de l'intimée selon lesquelles une convention avait été passée oralement ou tacitement entre elle et D.X.\_\_\_\_\_ et que cette convention remettait en cause l'exigibilité d'intérêts sur des arriérés de loyer.

#### **4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

L'intimée K.\_\_\_\_\_ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, et C.X.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me François Bohnet (pour J.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.X.\_\_\_\_\_),
- Me Carole Wahlen (pour K.\_\_\_\_\_),

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 30'000 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 :