

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 décembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Courbat
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 321 al. 2 CPC ; 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Nyon, défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 31 octobre 2014 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante et **W.**_____, d'avec **A.Q.**_____, et **B.Q.**_____, à Mies, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait:

A. Par ordonnance du 31 octobre 2014, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à W._____ et D._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 31 novembre 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Gland, [...] (appartement de 3,5 pièces + mezzanine traversant au 3^e étage avec cave, buanderie commune, ainsi qu'une place de parking) (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 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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de W._____ par 150 fr. et à charge de D._____ par 150 fr., sous bénéfice de l'assistance judiciaire (V), dit qu'en conséquence W._____ et D._____ rembourseront à A.Q._____ et B.Q._____ leur avance de frais à concurrence de 300 fr. et leur verseront la somme de 700 fr. à titre de dépens, dont 350 fr. est mis à la charge de W._____ et 350 fr. est mis à la charge de D._____, sous bénéfice de l'assistance judiciaire (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

Le premier juge a considéré en substance que le congé donné par la partie bailleuse était valable dès lors que, pour réclamer le paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 6'400 fr., elle avait fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours le bail serait résilié et que, faute de paiement dans ce délai, elle avait signifié à la partie locataire qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2014, respectant par là le délai minimum de trente jours pour la fin d'un mois prévu par l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Il a par ailleurs admis que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire.

B. Par courrier daté du 20 novembre 2014 et reçu le 24 novembre 2014 par la Justice de paix du district de Nyon, D. _____ a fait valoir en substance qu'elle éprouvait de la détresse et de la crainte au sujet de son expulsion, que son mari lui devait de l'argent et que, compte tenu de sa situation, elle ne serait pas en mesure d'obtenir un autre logement en location.

Une volonté de faire appel de l'ordonnance précitée ne ressortant pas clairement de cet acte, le premier juge l'a invitée, par lettre du 27 novembre 2014, à lui préciser dans un délai expirant le 8 décembre 2014 s'il devait considérer son écriture comme un recours. D. _____ a répondu par l'affirmative le 28 novembre 2014.

Le 5 décembre 2014, son écriture a été transmise au Tribunal de céans comme 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 du 7 août 2007, A.Q. _____ et B.Q. _____ ont remis à bail à W. _____ et D. _____, à partir du 1^{er} septembre 2007, un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis à la Rue [...] à Gland. Le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 2'700 fr., plus 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 150 fr. pour une place de parc.

En raison de la séparation des locataires, D. _____ occupe désormais seule l'appartement, conformément à un prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale du 13 décembre 2011.

2. Par courriers séparés du 13 février 2014, les bailleurs ont mis en demeure W. _____ et D. _____ de s'acquitter dans les trente jours

de la somme de 6'400 fr., soit 6'100 fr. à titre de loyers impayés de l'appartement pour les mois de novembre et décembre 2013 et 300 fr. à titre de loyers impayés de la place de parc pour les mois de janvier et février 2014. Cette sommation indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

W._____ et D._____ n'ont pas versé l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti.

Par avis séparés du 25 mars 2014, les bailleurs ont signifié à W._____ et D._____ qu'ils résiliaient le bail pour le 30 avril 2014.

3. Les locataires n'ayant pas libéré l'appartement et la place de parc en question à la date prévue, A.Q._____ et B.Q._____ ont déposé à leur encontre une requête d'expulsion le 15 juillet 2014, concluant en substance à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail a valablement été résilié (I), à ce qu'ordre soit donné aux locataires, solidairement entre eux, de rendre libre immédiatement l'appartement et la place de parc en question (II) et à ce que le Juge de paix soit autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion forcée en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente au sens de l'art. 343 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (IV[sic]).

W._____ s'est déterminé le 10 octobre 2014 par l'intermédiaire de son avocat, adhérant en ce qui le concernait à la conclusion I de la requête et concluant à ce que les conclusions II et IV soient déclarées sans objet en ce qui le concernait, avec suite de dépens.

Par courrier du même jour, D._____, par l'intermédiaire de son avocate, a fait valoir qu'en raison de sa séparation, elle s'était retrouvée dans une situation inextricable qui avait abouti à une prise en charge par les services sociaux, qu'en date du 15 juillet 2014, le juge civil avait toutefois, par voie de mesures provisionnelles, alloué une pension alimentaire en sa faveur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 et qu'au surplus, elle s'en remettait à justice.

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 et place de parc compris, s'élevant à 3'050 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).

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 suivi des envois de la Poste que l'ordonnance attaquée a été notifiée à l'appelante, par l'intermédiaire de son conseil, le 3 novembre 2014, de sorte que le délai pour exercer un appel arrivait à échéance le jeudi 13 novembre 2014. L'appel du 20 novembre 2014 a ainsi été déposé hors délai. Pour ce motif, 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).

b) En l'espèce, les arriérés de loyers qui ont fait l'objet d'un avis comminatoire de la part des bailleurs n'ont toujours pas été payés à ce jour et les intimés ont strictement respecté la procédure de résiliation régie par l'art. 257d CO, de sorte que la résiliation est valable. Les arguments soulevés par l'appelante sont à cet égard sans pertinence.

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).

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

Le président :

La greffière :

Du

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

- Mme D. _____,
- Me Philippe Richard (pour W. _____),
- M. Julien Pfeiffer, aab (pour A.Q. _____ et B.Q. _____).

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 Nyon.

La greffière :