

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen
Greffière : Mme Pache

Art. 257d al. 2 CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.F.**_____, à Riaz, contre le prononcé rendu le 7 juin 2013 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.**_____, à Lausanne, et **H.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par prononcé du 7 juin 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 15 mars 2013 par la requérante A.F. _____ (I) et arrêté à les frais à 360 fr. à la charge de la requérante (II).

En droit, le premier juge a considéré que la validité du contrat de sous-location était douteuse dès lors qu'il avait été conclu par la seule sous-bailleresse A.F. _____, alors que J. _____ était cosignataire du bail principal, que ce dernier contrat était d'ailleurs potentiellement nul, nullité qui entraînait celle du sous-bail, et enfin que l'avis comminatoire ne contenait pas un montant déterminable des loyers en souffrance. L'ensemble de ces éléments ne permettait pas de considérer que la situation de fait était claire.

B. Par acte du 15 août 2013, A.F. _____ a interjeté appel à l'encontre du prononcé précité, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que A. _____ et H. _____ sont condamnés à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tous tiers dont ils sont responsables, l'appartement de 4 pièces, n° 40-41, qu'ils occupent au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne et que la requérante ou ses représentants sont autorisés à faire appel au concours de la force publique pour procéder à l'exécution du jugement rendu, soit pour procéder à l'expulsion des intimés et des tiers dont ils sont responsables ainsi qu'à l'évacuation de leurs biens, dès l'entrée en force dudit jugement. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour instruction dans le sens des considérants. Elle a produit un onglet de deux pièces sous bordereau.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du prononcé complété par les pièces du dossier :

1. [...] SA, en qualité de bailleur, d'une part, et A.F._____ et J._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu le 20 novembre 2006 un contrat de bail portant sur un appartement n° 41 de trois pièces au deuxième étage ainsi que sur une chambre n° 40 dans l'immeuble sis route [...], à Lausanne. Dit bail prenait effet le 1^{er} décembre 2006 et se terminait le 31 mars 2008, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation par l'un des cocontractants par lettre recommandée et au moins quatre mois à l'avance. Le loyer s'élevait à 1'500 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude par 140 fr. en sus. Le chiffre 12.2 du contrat de bail prévoyait que l'appartement était destiné à l'usage d'habitation de J._____ et de B.F._____, fils de la cosignataire du bail.

En date du 1^{er} octobre 2009, A.F._____ a remis en sous-location à A._____ et H._____ l'appartement et la chambre en question, pour un sous-loyer mensuel de 1'420 fr., payable d'avance le premier de chaque mois, auquel s'ajoutait l'acompte pour chauffage et eau chaude, par 180 francs. Le contrat de sous-location prenait effet le 1^{er} octobre 2009 et se terminait le 30 septembre 2010 mais était renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance.

2. Par avis du 11 octobre 2011, le bail principal a été résilié pour le 31 mars 2012. Il a cependant été prolongé au 31 juillet 2013 selon conciliation survenue entre les bailleurs et les locataires principaux A.F._____ et J._____ par devant la Commission de conciliation du district de Lausanne (ci-après : commission de conciliation) le 11 janvier 2012. Toutefois, le bail principal a une nouvelle fois été résilié le 25 octobre 2012 pour le 30 novembre 2012, pour défaut de paiement du loyer. A cet égard, A.F._____ a fait l'objet d'une requête d'expulsion déposée le 18 janvier 2013.

3. A._____ et H._____ ont, dès les premiers mois de leur sous-location, payé de manière très irrégulière leur loyer. En particulier, ils s'en acquittaient fréquemment en retard, ou encore versaient une somme ne correspondant pas au montant mensuel dû, savoir 1'600 francs. Certains loyers n'ont pas été payés du tout.

Ainsi, par envoi recommandé du 26 novembre 2012, A._____ et H._____ ont été chacun mis en demeure par A.F._____ de payer la somme de 5'930 fr. "au seul titre des loyers en retard". Ils ont été rendus attentifs que, faute de paiement du montant précité dans un délai de trente jours au plus tard après réception dudit envoi, leur contrat de sous-location serait résilié pour la fin du mois suivant. Ces avis comminatoires n'ont pas été retirés par les sous-locataires dans le délai de garde postal.

Le paiement de la totalité de la somme due n'étant pas intervenu dans le délai imparti, A.F._____ a signifié à chacun de ses sous-locataires, par formule officielle du 25 janvier 2013 adressée sous pli recommandé le même jour, la résiliation du contrat de sous-location pour le 28 février 2013. Ces plis n'ont pas été réclamés par les destinataires à l'échéance du délai de garde.

4. Le 21 février 2013, A._____ a saisi la commission de conciliation d'une requête tendant à l'annulation du congé, respectivement à la prolongation du bail, au vu de sa situation financière précaire, tout en s'engageant à honorer les loyers en souffrance.

Le 15 mars 2013, A.F._____ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion à la forme de l'art. 257 CPC tendant à condamner A._____ et H._____ à évacuer immédiatement l'appartement de quatre pièces, n° 40-41, au 2^e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne et à autoriser la requérante ou ses représentants à faire appel au concours de la force publique pour procéder à l'exécution du jugement

L'audience devant le Juge de paix s'est tenue le 7 juin 2013 en présence de la partie bailleuse. Les intimés ne s'y sont pas présentés.

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 le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers, la valeur litigieuse est 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est 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 est de dix jours.

Interjeté le 15 août 2013, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. a) 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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quel points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, not. CACI 1^{er} février 2012/57, c. 2a, 7 mai 2013/224 c. 2b, 4 juillet 2013/350 c. 2).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf. citées).

En l'espèce, la pièce 17 de l'appelante, qui est nouvelle, est recevable car postérieure au jugement entrepris. Elle a été prise en compte dans la mesure de sa pertinence.

3. Aux termes de l'art. 257 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), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b), 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 III 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Il n'est pas possible de déduire du simple défaut du défendeur que l'état de fait n'est pas litigieux (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC).

4. Constatant que l'on ne pouvait inférer du défaut des intimés que l'état de fait ou de droit n'était pas contesté, le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC pour trois motifs. En premier lieu, il était douteux que A.F._____ ait pu valablement sous-louer le logement à des tiers en tant que seule sous-bailleresse, alors que J._____ était cosignataire du bail principal. Ensuite, la question de la validité du bail principal se posait, dès lors qu'aucun des cosignataires de ce contrat n'avait habité le logement litigieux et que l'on pouvait se poser la question de savoir si l'engagement de A.F._____, qui n'avait jamais eu l'intention d'occuper elle-même les locaux, ne devait pas être interprété comme un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme. Enfin, l'avis comminatoire n'était pas clair, puisqu'il se contentait de mentionner la somme des loyers en retard, sans préciser ce qu'il concernait.

5. L'appelante ne discute nullement du premier motif. C'est de manière justifiée que le premier juge a considéré que l'on devait retenir que, faute d'avenant, J._____ était toujours cotitulaire du bail principal, sans que son départ de ce logement au courant de l'année 2009 ne soit pertinent. Cela est confirmé par sa participation, en qualité de requérant aux côtés de A.F._____, à la procédure devant la commission de conciliation, lors de laquelle les bailleurs et locataires principaux sont convenus d'une prolongation du bail principal jusqu'au 31 juillet 2013.

Cela étant, s'agissant de l'exercice d'un droit formateur, les colocataires principaux ne pouvaient exercer qu'en commun la faculté de remettre en sous-location l'objet du bail (Bohnet/Dietschy, CPra-Bail, n. 13 et 39 ad art. 253 CO). La question de la validité de la sous-location, faite par A.F._____ seule, prête à discussion, n'étant pas établi à ce stade que J._____ aurait consenti ou ratifié cette sous-location. Quoi qu'il en soit, la résiliation du sous-bail, en tant qu'elle tendait à mettre fin au rapport juridique, est également un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les cocontractants. Il en va nécessairement de même s'agissant de l'action en justice visant à contester ou confirmer la validité de la résiliation (TF 4C.17/2004 du 4 juin 2004 c. 5.1; Bohnet/Dietschy, loc. cit.). Dès lors qu'il n'est pas établi que J._____ aurait ratifié la résiliation du bail, ni qu'il aurait consenti à la présente procédure, la validité de la résiliation prête à discussion et le cas n'est pas clair.

Pour ce premier motif, l'appel doit être rejeté.

6. a) S'agissant de l'avis comminatoire, l'appelante fait valoir que contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la sommation envoyée aux sous-locataires était suffisamment précise et remplissait les conditions

de l'art. 257d CO puisqu'elle indiquait le montant en souffrance, savoir 5'930 francs.

b) Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire du bailleur, au sens de l'art. 257d CO, doit être clair et précis sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, in Cahiers du Bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4).

Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 c. 3b, in CdB 2000, pp 107 ss, spéc. p. 109; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO; CACI 9 février 2012/65 et les réf. citées). Est inefficace le congé donné alors que la sommation ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 c. 3).

Est ainsi inefficace un avis comminatoire mentionnant un solde reporté sans indication du ou des mois en souffrance. L'envoi au locataire d'un relevé de compte après l'échéance du délai comminatoire ne saurait compenser ce manque de clarté (CACI 9 février 2012/65).

c) En l'espèce, l'avis comminatoire du 26 novembre 2012 se borne à indiquer que "vous me devez la somme de 5'930 fr. au seul titre des loyers en retard". Un tel avis ne revêt pas un caractère suffisamment clair et précis selon la jurisprudence, dès lors que l'on ignore à quelle(s) période(s) il se réfère. Les sous-locataires risquaient ainsi de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus. Le sous-

loyer s'élevant à 1'420 fr. et les charges mensuelles à 180 fr., il n'était pas possible de déterminer les loyers, respectivement les charges en souffrance, à la lecture de cet avis. Au demeurant, il n'est pas établi que cet avis ait été accompagné d'un extrait de compte des loyers.

Le cas n'est pas clair sous cet angle également.

7. Cela étant, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant le troisième motif retenu par le premier juge mettant en doute la validité même du contrat de bail principal, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les deux motifs qui précèdent.

8. En définitive, l'appel doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 TJFC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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 rejeté.

II. Le prononcé est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs) sont mis à la charge de l'appelante A.F._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 septembre 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 Maurizio Locciola (pour A.F._____),
- M. A._____,
- Mme H._____.

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 Lausanne.

La greffière :