

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 juin 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Kühnlein, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Lausanne, requérant, contre la décision rendue le 23 novembre 2018 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à Lausanne, et **S.**_____, à Lausanne, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 23 novembre 2018, statuant en procédure sommaire, le Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 3 octobre 2018 par R. _____ contre C. _____ et S. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 280 fr. (II), a mis ceux-ci à la charge de la partie requérante (III), a dit que la partie requérante verserait à la partie intimée la somme de 2'250 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré en substance qu'il n'était pas contesté que C. _____ et R. _____ étaient liés par un contrat de bail à loyer portant sur le domicile conjugal de C. _____ et de S. _____ et que l'avis comminatoire était clair et précis. Toutefois, une procédure tendant à une réduction de loyer introduite par C. _____ était pendante devant le Tribunal des baux et les parties avaient déclaré que les loyers avaient été consignés pour les mois d'août 2017 à avril 2018 mais pas pour les mois de mai et juin 2018. La partie intimée invoquait subsidiairement la compensation, dans la mesure où elle alléguait avoir payé pendant des années un loyer trop élevé en raison de défauts majeurs affectant l'appartement loué. Le montant des loyers dû n'était ainsi pas clair.

B. Par acte du 21 janvier 2019, R. _____ a interjeté appel contre la décision précitée et a conclu à sa réforme en ce sens que l'expulsion immédiate de C. _____ et S. _____ soit prononcée concernant l'appartement litigieux, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause devant le Juge de paix et, plus subsidiairement encore, à ce que la décision soit réformée au chiffre IV de son dispositif en ce sens que les dépens en faveur de la partie intimée soient réduits à 750 francs.

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

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

1. Un contrat de bail a été conclu entre R._____, d'une part, et C._____, d'autre part. Ce contrat porte sur un appartement sis à [...] à Lausanne. Selon les termes du contrat, la durée initiale de celui-ci couvre la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011, se renouvelant aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année.

Le loyer mensuel net convenu, payable d'avance, s'élevait à 2'500 fr., auquel il convenait d'ajouter l'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 300 fr., soit 2'800 fr. en tout.

Par transaction signée par C._____ le 25 septembre 2013 et par le bailleur le 2 octobre 2013, il a été convenu que le locataire paierait les charges en mains des Services industriels lausannois et s'acquitterait d'un loyer net de 2'000 fr. en mains du bailleur.

2. Le 25 août 2017, C._____ a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) une requête dans laquelle il a fait état de nombreux défauts dans l'appartement occupé. Il a produit les photos des défauts invoqués.

Sur requête de la Commission de conciliation, la Commission de salubrité de la Ville de Lausanne a procédé à une visite des lieux. Par courrier du 8 février 2018, elle a fait état de plusieurs éléments de l'appartement qui devaient être considérés comme insalubres.

A la suite de l'échec de la conciliation, C._____ a déposé le 20 avril 2018 une demande auprès du Tribunal des baux, en concluant en substance à ce que R._____ fasse effectuer divers travaux dans l'appartement et à ce que le loyer mensuel soit réduit de 50% dès le 2 octobre 2013 et jusqu'à parfaite exécution des travaux mentionnés.

3. Par courriers recommandés du 20 juin 2018, R._____ a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé à C._____ et S._____ un avis comminatoire pour les loyers impayés des mois de mai et juin 2018, ainsi que pour la taxe déchets 2017 impayée. Il a mis en demeure ses locataires de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du montant impayé de 4'826 fr. 05, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Les locataires n'ont pas versé le montant réclamé dans le délai imparti.

4. Par courriers recommandés du 21 août 2018, notifiés le 22 août 2018 à C._____ et à S._____, R._____ leur a signifié la résiliation du contrat de bail pour le 30 septembre 2018 au moyen de la formule officielle.

5. Ensuite de cette résiliation, les locataires ont déposé une requête en annulation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

6. Les locataires n'ayant pas rendu l'objet du bail dans le délai imparti, R._____ a déposé le 3 octobre 2018 une requête d'expulsion en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), complétée le 7 novembre 2018, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

- « a) Condamner C._____ et S._____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à Lausanne.
- b) Débouter C._____ et S._____ de toutes autres ou contraires conclusions.
- c) Qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix sous la responsabilité du Juge de paix de procéder, sur requête de la partie bailleuse, à l'exécution forcée de l'expulsion avec au besoin l'ouverture forcée des locaux. »

7. Par convention signée le 10 octobre 2018 par C._____ et S._____ devant la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne, la jouissance du domicile conjugal, sis [...] à Lausanne, a été attribuée à S._____, à charge pour C._____ d'en payer seul les loyers et les charges.

8. Dans sa réponse du 22 novembre 2018 à la requête d'expulsion, S._____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet. Elle soutient que dans le cadre de la procédure pendante en réduction de loyer, des loyers auraient été consignés, que selon toute vraisemblance, les montants consignés correspondraient aux loyers en cause et que son époux et elle-même se seraient acquittés durant des années d'un montant de loyer supérieur à celui réellement dû au vu des défauts majeurs dont l'objet était affecté, de sorte que la compensation était invoquée à titre subsidiaire. Elle a par ailleurs relevé qu'elle n'avait pas pu obtenir des renseignements de la part de son époux sur la procédure pendante devant le Tribunal des baux et qu'elle n'avait, jusque-là, pas été autorisée à consulter le dossier de cette cause à défaut d'y être formellement partie, mais qu'elle avait l'intention d'intervenir dans cette procédure. Dans le bordereau de pièces produit en annexe à sa réponse figure un courrier du Président du Tribunal des baux du 25 octobre 2018, dans lequel celui-ci lui confirme qu'elle n'avait pas la

qualité de partie et lui impartit un délai pour déposer une éventuelle demande en justice contre R. _____ ou une éventuelle requête d'intervention accessoire.

9. Lors de l'audience du 23 novembre 2018, les parties ont déclaré que les loyers avaient été consignés pour les mois d'août 2017 à avril 2018 mais pas pour les mois de mai et de juin 2018. Les intimés ont par ailleurs maintenu qu'ils invoquaient subsidiairement la compensation, dans la mesure où ils alléguaient avoir payé pendant des années un loyer trop élevé en raison de défauts majeurs affectant leur appartement.

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 uniquement - comme en l'espèce - sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la

valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. compte tenu du montant du loyer mensuel, l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe 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 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

3.

3.1 L'appelant fait grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevable sa requête en protection d'un cas clair, alors qu'il aurait dû selon lui l'admettre.

3.2

3.2.1 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). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est tout entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

3.2.2 En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les références citées).

Le locataire peut s'acquitter des loyers ou frais accessoires arriérés par compensation, à condition toutefois de déclarer sans équivoque la compensation pendant le délai comminatoire (Wessner, op. cit., n. 29 ad art. 257d CO et les références citées).

L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul,

ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO, si le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Le locataire qui entend faire annuler un tel congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO).

3.3 En l'espèce, comme retenu par le premier juge, l'avis comminatoire adressé le 20 juin 2018 par l'appelant comporte les éléments requis par l'art. 257d CO. En effet, il indique clairement et précisément ce sur quoi il porte (les loyers des mois de mai et juin 2018 ainsi que la taxe déchets 2017) et sur quel montant (4'826 fr. 05), tout en fixant un délai de trente jours, soit le délai légal de l'art. 257d al. 1 CO, afin de procéder au paiement. Toutefois, une procédure est pendante devant le Tribunal des baux, laquelle a été initiée deux mois avant l'avis comminatoire par C._____ seul. Dans le cadre de cette procédure, une réduction de loyer de 50 % est requise depuis le 2 octobre 2013. Les loyers ont par ailleurs été consignés à tout le moins partiellement et la compensation a été invoquée pour le surplus. Certes, cette compensation n'a pas été invoquée pendant le délai comminatoire, mais elle dépend de l'issue de la procédure pendante devant le Tribunal des baux, qui n'apparaît pas dénuée de chance de succès eu égard aux photos produites par les locataires et aux constats effectués par la Commission de salubrité.

Par ailleurs, l'intimé C._____ a déposé seul sa demande en réduction de loyer devant le Tribunal des baux et l'intimée S._____ bénéficie seule de la jouissance de l'appartement selon l'ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale du 10 octobre 2018. L'intimée n'avait alors pas accès à la procédure pendante devant le Tribunal des baux, ayant été invitée par le Président à agir seule contre l'appelant ou à intervenir à titre accessoire auprès de son époux. Ainsi, d'un point de vue juridique, la situation est également complexe, dès lors que postérieurement à l'avis comminatoire et à la résiliation, la jouissance du

domicile a été transférée à l'épouse qui n'avait cependant pas accès au dossier du Tribunal des baux pour faire valoir ses droits dans le cadre de la procédure d'expulsion. C'est dès lors à bon droit que le premier juge a refusé d'appliquer la procédure de la protection des cas clairs et a déclaré la requête irrecevable.

4. L'appelant estime encore que les dépens alloués à l'intimée S._____ seraient disproportionnés. Le premier juge les a arrêtés à 2'250 fr., ce qui correspond à un peu plus de 5 heures au tarif d'avocat. Compte tenu de la prise de connaissance du dossier, de la rédaction de la réponse, de l'établissement d'un bordereau et de la comparution en audience, le premier juge n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation à cet égard et le moyen est mal fondé.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel est manifestement mal fondé et doit ainsi être rejeté.

Les frais judiciaires, fixés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

I. L'appel est rejeté.

II. La décision est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant R._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- M. Jean-Daniel Nicaty (pour R._____),
- Me Carole Wahlen (pour S._____),
- M. C._____

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :