

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 novembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Perrot et Oulevey, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 55 al. 1, 70, 257, 311 al. 1 CPC ; 535, 543 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} octobre 2019 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z.**_____, sans domicile, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par contrat de bail à loyer du 20 janvier 2017, Z._____, en qualité de bailleur, a remis à bail à P._____, en qualité de locataire, dès le 1^{er} décembre 2017, un appartement de 5,5 pièces, avec une place de parc, une cave, un atelier et un réduit, sis G._____.

Le loyer mensuel net dudit appartement a été fixé à 1'850 fr., montant auquel s'ajoutaient 150 fr. à titre d'acompte pour les frais accessoires, 50 fr. pour la location de l'atelier et 100 fr. pour la location de la place de stationnement, soit 2'150 fr. au total.

1.2 Par courriers recommandés du 8 mai 2019 adressés séparément à P._____ et à son compagnon W._____ - qui occupait également l'appartement litigieux -, le bailleur leur a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter d'une somme de 9'250 fr., correspondant aux loyers et acomptes de charges des mois de janvier 2019 à mai 2019 sous déduction d'un montant de 1'500 fr. déjà payé, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié aux termes de l'art. 257d CO.

P._____ et W._____ n'ayant pas retiré le pli recommandé qui leur avait été adressé, Z._____ leur en a adressé une copie par pli simple du 13 juin 2019. Il leur a indiqué que le courrier recommandé était réputé leur avoir été notifié le 16 mai 2019 de sorte qu'ils disposaient d'un délai au 15 juin 2019 pour s'acquitter du montant de 9'250 francs.

1.3 Faute de paiement de la somme réclamée dans le délai imparti, le bailleur a signifié à P._____ et à W._____, sur formule officielle adressée à chacun d'eux par deux courriers recommandés du 26 juin 2019, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2019.

1.4 Le 16 août 2019, le bailleur a saisi la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) d'une requête de protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion de P._____ et de W._____ de l'appartement litigieux.

1.5 L'audience d'expulsion s'est déroulée le 1^{er} octobre 2019 en présence du bailleur, assisté de son conseil. P._____ et W._____ ne se sont pas présentés.

1.6 Par ordonnance du 1^{er} octobre 2019, notifiée à P._____ le 7 octobre 2019, la juge de paix a ordonné à P._____ et à W._____ de quitter et rendre libres, pour le 23 octobre 2019 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis G._____ (I), a dit qu'à défaut pour les prénommés de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de Z._____, 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge de P._____ et W._____ (IV et V), a dit qu'en conséquence ceux-ci rembourseraient à Z._____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a estimé que, faute de paiement dans le délai comminatoire de la somme de 9'250 fr. correspondant aux loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 mai 2019, le congé était valable. La juge de paix a considéré que la cause constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

2.

2.1 Le 14 octobre 2019, P._____ a envoyé à la Justice de paix de la Broye-Vully un courrier électronique auquel était joint un acte daté du

11 octobre 2019 aux termes duquel elle déclarait recourir contre l'ordonnance précitée, mais sans prendre de conclusion formelle.

Par courrier recommandé du 17 octobre 2019, P._____ a adressé à la Justice de paix du district de la Broye-Vully le même acte, daté du 11 octobre 2019 et comportant la signature originale de la locataire. La justice de paix l'a transmis à la Cour de céans par pli recommandé daté du 15 octobre 2019 remis à la poste le 21 octobre 2019.

2.2 Le 24 octobre 2019, Z._____ a requis l'exécution anticipée de la décision du 1^{er} octobre 2019 au motif qu'il souhaitait faire de l'appartement occupé par P._____ sa résidence principale et que, récemment séparé de sa compagne avec laquelle il vivait, il lui serait indispensable de pouvoir y emménager urgemment puisqu'il serait sans domicile depuis le 20 septembre 2019.

3.

3.1

3.1.1 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 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 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1).

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

3.1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appelante, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai de dix jours à compter de la notification de l'ordonnance, soit en temps utile, et formé par l'appelante locataire qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

3.2

3.2.1 L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

3.2.1.1 Il y a consorité nécessaire (art. 70 CPC) lorsque le droit matériel exige qu'un seul jugement au fond soit rendu et impose aux parties de procéder en commun. Les consorts nécessaires doivent accomplir ensemble les actes de disposition sur l'objet du litige, soit en particulier l'appel ou le recours ; l'acte accompli par un seul consort n'est pas valable (Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, p. 54 n. 128).

La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, [ci-après : CR-CPC] n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501). Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. Le droit de s'opposer

à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées).

3.2.1.2 La détermination du lieu de vie ne constituant pas un acte d'administration courante au sens de l'art. 535 CO, un partenaire ne peut pas conclure un bail d'habitation pour la société simple sans l'accord de l'autre. Si l'un des concubins seulement a conclu le bail, il en est l'unique titulaire et dispose seul des droits et obligations qui en découlent (art. 543 al. 1 CO) ; dans ce cas de figure, il n'y a pas de bail commun entre les concubins colocataires (Dietschy-Martenet, Le bail d'habitation des concubins, Bâle 2014, p. 99). Ainsi, si le bailleur résilie le contrat de bail, il ne doit pas notifier le congé au partenaire non titulaire du bail, l'art. 266n CO ne s'appliquant qu'aux époux et aux partenaires enregistrés (idem, p. 117).

3.2.2 En l'espèce, seule P._____ a signé le contrat de bail du 20 janvier 2017 et le dossier ne comporte aucune pièce donnant à penser que W._____ aurait exprimé sa volonté de reprendre le bail aux côtés de l'appelante. Dans un tel contexte, l'appelante est seule titulaire des droits et obligations découlant du bail et ne forme pas avec son compagnon une consorité nécessaire. Les principes posés par la jurisprudence sur la consorité nécessaire ne sont en conséquence pas applicable en l'espèce et l'appelante n'était ainsi pas tenue d'assigner dans son acte d'appel son ancien compagnon aux côtés de son bailleur sous peine de se voir dénier la qualité pour agir.

En conséquence, l'appel est également recevable sous cet angle.

4.

4.1 L'appelante sollicite la communication du nom et de l'adresse de « [l']organe de contrôle » du premier juge. Elle expose que son bailleur lui a également résilié le bail de manière ordinaire pour le 31 décembre 2019, que W._____ n'avait pas signé le bail, de sorte que la résiliation n'aurait pas dû être notifiée à celui-ci, qu'elle aurait payé plusieurs mois de loyer en avance et ce depuis 2017, que les montants réclamés par l'intimé seraient faux, ce qui, selon elle, « constitue une fausse déclaration et une induction de la justice en erreur », qu'elle aurait vainement demandé à son bailleur de lui transmettre un « décompte corrigé prenant en compte la totalité des loyers perçus », ce qu'il aurait omis de faire, que son bail ne mentionnerait aucune garantie de loyer et qu'aucun état des lieux n'aurait été effectué lors de la remise des clés. L'appelante a également requis qu'il soit ordonné à l'intimé de produire un extrait de son compte bancaire pour la période s'étendant du mois de novembre 2016 au mois de mars 2019 et faisant état de ses prétendus versements. Elle a enfin conclu à ce que tous les frais et émoluments soient mis à la charge de son bailleur.

4.2

4.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (Colombini, CPC Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.1 ad art.

311 CPC et les réf. cit.). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 *in* SJ 2012 I 31 ; Jeandin, CR-CPC, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 14 décembre 2015/672).

4.2.2 La maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC ; TF 4A_218/2017 consid. 3.1). Il incombe ainsi aux parties d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (Haldy, CR-CPC, n. 3 ad art. 55 CPC).

4.2.3 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et réf. citées). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 126 III 315 consid. 4a). En particulier, si le débiteur entend alléguer qu'il a payé les montants qui lui sont réclamés par le créancier, il doit en prouver le versement (Piotet, Commentaire romand du Code civil I, Bâle 2010, n. 31 ad art. 8 CC).

4.3 Dans son acte, l'appelante n'entreprend pas de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. Elle n'expose pas en quoi la juge de paix aurait violé les dispositions légales topiques (en particulier les art. 257d CO, 266l CO et 257 CPC), respectivement pour quels motifs la

procédure en cas clair ne serait pas applicable ou les conditions de l'expulsion ne seraient pas réalisées. Les moyens qu'elle invoque – pour la première fois en appel puisqu'elle n'avait pas procédé devant la justice de paix et ne s'était pas non plus présentée à l'audience du 1^{er} octobre 2019 – ne portent pas sur le raisonnement du premier juge et ne permettent pas d'influer sur sa décision.

Tout au plus pourrait on examiner le grief de l'appelante relatif à la quotité de l'arriéré de loyers qu'elle assure avoir payé. Toutefois, l'appelante se contente d'alléguer de manière extrêmement vague qu'elle conteste les montants articulés par l'intimé et dont elle se serait acquittée plusieurs mois en avance. Elle ne fournit aucune démonstration ni même ébauche d'explication ; elle ne chiffre pas les montants qu'elle aurait prétendument payés et ne produit pas la preuve des versements, alors que la tâche de prouver ses allégations lui incombait en vertu de la maxime des débats applicable et de l'art. 8 CC (cf. consid. 4.2.2 et 4.2.3 *supra*). De toute manière, les explications et les éventuelles pièces invoquées à leur appui auraient dû être déclarées irrecevables puisqu'elles auraient été invoquées pour la première fois en appel, alors que l'allégation de novas et la production de pièces nouvelles sont exclues en deuxième instance dans le cadre d'une procédure en cas clair (Colombini, op. cit., n. 1.11.1 ad art. 317 CPC ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

Il s'ensuit que l'appel ne satisfait pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus (cf. consid. 4.1.1 *supra*).

5.

5.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable. Le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à l'appelante locataire, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

Eu égard à l'issue du litige, la requête d'exécution anticipée présentée le 24 octobre 2019 par le bailleur intimé n'a plus d'objet.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. La requête d'exécution anticipée est sans objet.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully afin qu'elle fixe à l'appelante P._____ un nouveau délai pour rendre libres de tous occupants et de tous biens meubles les locaux occupés dans l'immeuble sis à la G._____ (appartement de 5.5 pièces, avec une place de parc, une cave, un atelier et un réduit).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- P. _____,
- Me Elodie Fuentes (pour Z. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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).

Le greffier :