

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 octobre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Bendani
Greffier : M. Bregnard

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**_____, à Mex, bailleur, contre l'ordonnance rendue le 28 mai 2013 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.I.**_____, et **B.I.**_____, tous deux à Renens, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 mai 2013, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties le 14 juin 2013, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête d'expulsion déposée le 14 mars 2013 par G._____ contre B.I._____ et A.I._____ (I); mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge de la partie bailleresse G. _____ (II-III) et dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV).

En droit, le premier juge a considéré que la situation juridique n'était pas claire dès lors que le paiement de l'arriéré de loyer était intervenu huit jours seulement après l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), lequel incluait les fêtes de fin d'année.

B. Par acte du 21 juin 2013, G._____ a formé appel contre l'ordonnance précitée en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens que le contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez inférieur, [...] à Renens a été valablement résilié pour le 28 février 2013, qu'ordre est donné à A.I._____ et B.I._____ de rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants ledit appartement et que le juge de paix est autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'exécution forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à A.I._____ et B.I._____ un délai pour libérer les locaux litigieux, une fois les considérants de l'arrêt envoyés pour notification aux parties. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de l'ordonnance, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Les intimés n'ont pas déposé de réponse dans le délai qui leur a été imparti.

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

1. G._____, en qualité de bailleur, d'une part, et A.I._____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu le 30 septembre 2004 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis [...], 1020 Renens, pour un loyer de 1'675 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 100 fr. compris. Le contrat a été conclu pour une durée du 1^{er} novembre 2004 au 1^{er} octobre 2005, renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Dès le 1^{er} octobre 2008, l'acompte de chauffage a été augmenté à 210 fr. portant ainsi le loyer à 1'785 francs.

En cours de bail, le locataire s'est marié avec B.I._____, de sorte que l'appartement est devenu un logement de famille au sens de l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210).

2. a) Par courrier du 17 décembre 2012, envoyé sous pli recommandé à chacun des époux A.I._____, le bailleur, par l'intermédiaire de sa représentante la Régie [...], a mis en demeure les locataires de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 3'570 fr., correspondant aux loyers et aux charges de l'appartement des mois de novembre et décembre 2012, faute de quoi le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d CO. Les plis ont été retirés par les locataires le 18 décembre 2012 au guichet de la Poste de Renens.

Le 19 décembre 2012, les époux A.I._____ ont réglé le loyer de novembre 2012 par 1'785 francs.

Par formules officielles du 24 janvier 2013, adressées aux locataires sous plis recommandés le même jour, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2013.

En date du 25 janvier 2013, les époux A.I. _____ se sont acquittés des loyers des mois de décembre 2012 et janvier 2013 auprès de l'Office des poursuites du district de Lausanne,

Par courrier du même jour, la représentante du bailleur a écrit ce qui suit aux locataires :

"Nous accusons réception de votre correspondance du 17 janvier dernier adressée à la Préfecture de l'Ouest lausannois ainsi que la notification (sic) de résiliation de bail à loyer du 24 janvier 2013 pour le 28 février 2013.

Malgré les retards de paiement ainsi que les problèmes rencontrés, le propriétaire serait enclin à vous donner une dernière chance:

- D'ici au 28 février 2013, date de la fin de votre bail à loyer les loyers doivent être à jour et le loyer du mois de mars 2013 payé par avance.
- Les frais de la procédure engagée devront également être remboursés.

Si ces deux conditions sont remplies, nous n'allons pas requérir votre expulsion et vous laisserons une période probatoire de six mois.

A la fin de cette période, si aucun problème n'a été rencontré, la résiliation de bail à loyer susmentionnée sera annulée."

3. Le 14 mars 2013, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête d'expulsion à la forme de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), en concluant en substance, à ce qu'il soit prononcé que le contrat de bail à loyer a été valablement résilié, qu'ordre soit donné aux locataires de rendre libres les locaux litigieux et à ce qu'une mesure de contrainte, telle que l'expulsion forcée, soit d'ores et déjà prononcée.

Le 23 mai 2013, A.I. _____ s'est présenté à l'audience de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois et a produit un lot de pièces.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un 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 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, à 1'785 fr. de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

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 en temps utile, par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3. Les conclusions en constatation de la validité de la résiliation de bail pour le 28 février 2013 sont irrecevables, faute d'intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dès lors que l'appelant dispose d'une action condamnatoire, soit en expulsion, qu'il exerce également (Bohnet, CPC commenté, n. 13 ad art. 88 CPC). Les autres conclusions sont recevables.

4. L'appelant prétend que le premier juge aurait dû appliquer la procédure sommaire dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.

a) Selon cette disposition le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (al. 1 let. b).

La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant d'ailleurs l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les réf. citées).

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; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) En l'espèce, l'appelant soutient que la situation juridique était claire : dès lors que les locataires se sont acquittés de l'arriéré de loyer huit jours après l'échéance du délai comminatoire et que le montant dû n'était pas insignifiant, le congé n'est pas annulable.

c) Selon 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 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.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois.

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

En l'espèce, la validité de l'avis comminatoire n'est pas contestée, ni le fait que les intimés ont payé l'arriéré en mains de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois le 25 janvier 2013, soit huit jours après l'échéance du délai comminatoire qui courait jusqu'au 17 janvier 2013.

d) Les locataires, qui ont saisi en temps utile la Commission de conciliation, peuvent faire valoir que le congé a été donné en violation du principe de la bonne foi. Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4).

De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque là toujours acquitté à temps du loyer ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf. citées).

En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas

lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer — Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in *CdB* 2012 p. 25; Colombini, *Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer*, JT 2012 III no 56a p. 62).

e) En l'espèce, l'appelant indique que de nombreux rappels auraient antérieurement été adressés aux intimés, qui feraient l'objet d'actes de défaut de biens excédant 54'000 francs. Ces circonstances ne seront toutefois pas prises en compte puisqu'elles ne sont établies par aucune pièce.

Quoi qu'il en soit, au vu de la jurisprudence citée ci-dessus, qui est claire et sans équivoque, on ne saurait retenir qu'un paiement intervenu huit jours après l'échéance du délai comminatoire serait susceptible de rendre le congé contraire aux règles de la bonne foi. Il importe peu à cet égard que le délai de sommation ait inclus les fêtes de fin d'année, étant observé, d'une part, qu'il restait aux locataires près de quinze jours après ces fêtes pour payer leur arriéré et, d'autre part, que le délai comminatoire n'est pas suspendu pendant les fêtes. C'est dès lors à tort que le premier juge a nié l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

5. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'il sera ordonné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à Renens et, qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

La cause doit être renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois afin qu'elle fixe aux locataires un délai pour libérer les locaux, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr., sont mis à la charge des locataires, qui verseront au bailleur la somme de 680 fr. (art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance.

De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, qui verseront à l'appelant la somme de 1'000 fr. (art. 7 TDC) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. Il est à nouveau statué comme il suit :
 - I. ordonne à B.I. _____ et A.I. _____ de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à Renens (appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée inférieur) dans le délai qui leur sera imparti par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

- II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :
- a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;
 - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ;
- III. fixe les frais judiciaires à 280 fr. (deux cent huitante francs) et les met à la charge des locataires, solidairement entre eux.
- IV. dit que les locataires B.I._____ et A.I._____ doivent verser au bailleur G._____ la somme de 680 fr. (six cent huitante francs) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à B.I._____ et A.I._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'ils occupent conformément au chiffre II/I ci-dessus.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés B.I._____ et A.I._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant G._____, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 octobre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

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 :

- M. Jean-Marc Decollogny, aab (pour G. _____),
- Mme B.I. _____ et M. A.I. _____.

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), 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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :