

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 juin 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Bendani
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.D.**_____ et **B.D.**_____, tous deux à Renens, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 mai 2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**_____, à Jouxten-Mézery, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 12 mai 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a notamment ordonné aux époux D._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 juin 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Renens, [...] (appartement de 2 pièces + cave) (I).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par les locataires dans le délai comminatoire de trente jours et qu'aucun motif d'annulabilité du congé n'était réalisé, de sorte qu'il y avait lieu d'ordonner l'expulsion.

B. A.D._____ et B.D._____ ont interjeté « recours » contre cette ordonnance par acte du 30 mai 2011, concluant à l'annulation de l'ordonnance attaquée et, subsidiairement, au rejet de la requête d'expulsion du bailleur.

Les appelants ont sollicité l'assistance judiciaire, qui leur a été accordée par décision du 8 juin 2011.

Dans ses déterminations du 16 juin 2011, le bailleur a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance litigieuse.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 6 avril 2005, Z._____ a remis en location à A.D._____ un appartement de deux pièces au 3^{ème} étage, ainsi qu'une cave, dans l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mai 2005 au 30 avril 2006, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation reçu et donné au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 800 fr. par mois, plus 70 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

2. Le 11 décembre 2009, Z._____, représenté par la fiduciaire [...], a envoyé à A.D._____ le décompte de chauffage et eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009, lequel se soldait par un solde en faveur du bailleur d'un montant de 1'650 fr. 80.

Par commandement de payer du 27 août 2010 de l'Office des poursuites du district de Lausanne-Ouest (poursuite no 5'513'958), A.D._____ a été sommé par son bailleur de payer le solde du décompte de chauffage et eau chaude par 1'650 fr.80, plus les frais de poursuite par 100 fr. Le poursuivi n'a pas fait opposition à cet acte.

3. Par ordonnance du 19 août 2010, confirmée par arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 15 octobre 2010, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a mis en doute la question de la validité des prétentions du bailleur concernant le décompte de chauffage et eau chaude 2008/2009, au motif que celui-ci n'avait été adressé qu'au locataire et non à son épouse, co-titulaire du bail. Il a toutefois laissé la question ouverte dès lors que la requête d'expulsion du bailleur du 6 juillet 2010 - fondée sur la sommation de payer deux loyers et le décompte de chauffage et eau chaude susmentionné, ainsi que sur la résiliation de bail à loyer envoyées séparément à chaque époux - devait de toute manière être rejetée pour d'autres motifs.

4. Par courrier simple et recommandé du 3 novembre 2010 adressé à chaque époux séparément, Z._____, par son mandataire Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté, à Lausanne, a sommé les époux de payer la somme de 3'390 fr. 80, à savoir 1'740 fr. pour les loyers d'octobre et novembre 2010 (2 x 870 fr.), ainsi que 1'650 fr. 80 pour le solde du décompte de chauffage et eau chaude 2008/2009, selon poursuite exécutoire no 5'513'958 précitée. Les intéressés étaient avisés qu'un délai de trente jours leur était accordé pour régler ces montants, à défaut de quoi le bail à loyer serait résilié et l'expulsion requise.

Les avis comminatoires du 3 novembre 2010 ont fait l'objet d'un complément le 17 novembre 2010 de la part du bailleur, lequel

accusait réception du montant de 870 fr. correspondant au loyer du mois d'octobre 2010, mais maintenait sa sommation pour le surplus.

5. Par formules officielles du 15 décembre 2010, adressées séparément à chaque époux, Z._____ a résilié le bail à loyer en question avec effet au 31 janvier 2011.

6. A.D._____ et B.D._____ ont contesté ce congé le 10 janvier 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation), réclamant l'annulation de la résiliation du bail à loyer.

7. Le 10 février 2011, Z._____ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion des locataires. Dans son allégué n° 12, le bailleur a relevé que les locataires s'étaient acquittés du loyer du mois d'octobre le 1^{er} novembre 2010 et de celui du mois de novembre 2010 le 4 décembre 2010, soit en temps utile.

8. Le 11 février 2011, la Commission de conciliation a informé le Juge de paix de l'Ouest lausannois qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

En droit :

1. Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été rendue le 12 mai 2011, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et d'un solde de décompte de

chauffage et eau chaude. 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 (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'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde 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, 2^e éd., 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 (ibidem, n. 2396, p. 435).

3. A l'appui de leur appel, A.D. _____ et B.D. _____ font valoir qu'ils ont réglé, dans le délai de sommation de trente jours, tous les loyers arriérés. A cet égard, ils annexent en copie le bordereau des pièces produites devant la Commission de conciliation – mais non devant le Juge de paix –, plus particulièrement les photocopies des récépissés postaux des loyers de juillet 2010 à janvier 2011. Dans la mesure où ce bordereau

de pièces aurait dû se trouver dans le dossier de première instance, sa production est recevable sans examen des conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (faits et moyens de preuve nouveaux).

Ce point n'est par ailleurs pas contesté par l'intimé, qui se réfère à ce propos à l'allégué n° 12 de sa requête du 10 février 2011 au Juge de paix de l'Ouest lausannois, dans laquelle il admet que les locataires se sont acquittés des loyers d'octobre et novembre 2010, soit en temps utile (cf. supra, let. B, ch. 7).

4. Demeure dès lors seul litigieux le paiement du solde du décompte de chauffage et eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009. Les appelants ne se déterminent pas à ce sujet. Pour sa part, l'intimé souligne que ce montant n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, mais qu'il l'a été par virement postal le 20 mai 2011 par l'intermédiaire de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest. Dans sa décision du 19 août 2010, le Juge de paix du district de paix de l'Ouest lausannois a laissé ouverte la question de la validité des prétentions du bailleur concernant ce décompte, eu égard au fait que celui-ci n'avait été adressé qu'au locataire et non à son épouse (cf. supra, let. C, ch. 3).

Outre le fait que les appelants ne soulèvent aucun moyen fondé sur un éventuel vice dans le mode de communication dudit décompte par le bailleur, respectivement par sa fiduciaire, aux locataires, on ne saurait retenir une quelconque irrégularité de ce point de vue pouvant influencer sur la validité de la résiliation du bail à loyer. En effet, tandis que la loi prescrit, à l'art. 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), que tant le congé donné par le bailleur que la fixation du délai comminatoire doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint, règle également valable en cas de co-titularité du bail par des époux (Lachat, Le bail à loyer, chap. 25, n. 4.4, p. 632 et n. 6.6, p. 638 et chap. 27, n. 2.2, p. 666), rien de tel n'est prévu en matière de décompte de chauffage et eau chaude. Au demeurant, rien n'empêchait la locataire, si elle s'estimait insuffisamment renseignée au sujet des frais accessoires et du montant réclamé à ce titre, de se

renseigner auprès du bailleur, lequel était tenu de lui fournir toute information utile (art. 257b al. 2 CO ; Lachat, op. cit., chap. 14, n. 7 et 8, pp. 346-347). Elle ne prétend pas avoir effectué de telles démarches, notamment en relation avec la commination qui lui a été adressée tant dans la première que dans la seconde des procédures d'expulsion qui se sont succédé.

Pour le surplus, la mise en demeure portant notamment sur des frais accessoires échus est valable (Lachat, op. cit., chap. 14, n. 8.3, p. 348 et chap. 27, n. 2.1.3, p. 664). Force est de constater, en l'espèce, que la commination adressée à chacun des époux le 3 novembre 2010 porte sur un montant chiffré, correspondant à un décompte de frais de chauffage et eau chaude échus, dont les éléments n'ont pas été remis en cause par les appelants.

Le montant réclamé n'ayant pas été réglé par les locataires dans le délai qui leur a été imparti, il s'ensuit que la résiliation de leur bail, intervenue à l'expiration du délai de paiement, est valable (art. 257d al. 2 CO).

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

Vu l'effet suspensif ex lege dont est assorti le présent appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour la libération des locaux.

Les appelants étant au bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais judiciaires de deuxième instance, calculés conformément à l'art. 69 TFJC (tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5) par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC, sont fixés à 200 fr. et laissés à la charge de l'Etat. L'indemnité du conseil d'office pour la procédure de deuxième instance est fixée à 734 fr. 40, TVA incluse. Les appelants sont toutefois tenus au remboursement de ces frais et de l'indemnité allouée au conseil d'office au sens de l'art. 123 CPC.

Les appelants, qui succombent, doivent en outre, solidairement entre eux, verser à l'intimé des dépens de deuxième instance, fixés à 300 fr. (art. 122 al. 1 let. d 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 rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à A.D. _____ et B.D. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Renens.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 200 fr. (deux cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V. L'indemnité d'office de Me Jean-Pierre Bloch, conseil des appelants, est arrêtée à 734 fr. 40 (sept cent trente-quatre francs et quarante centimes), TVA incluse.
- VI. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- VII. Les appelants A.D. _____ et B.D. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé Z. _____ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 juin 2011

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 à :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour A.D. _____ et B.D. _____)
- M. Jean-Daniel Nicaty (pour Z. _____)

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 l'Ouest lausannois

La greffière :