

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 juillet 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Pellet
Greffière : Mme Sottas

Art. 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **G.**_____, à Yverdon-les-Bains, requérante, contre l'ordonnance rendue le 28 avril 2011 par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**_____, à Yverdon-les-Bains, et **D.**_____, à Yverdon-les-Bains, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 avril 2011, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud n'est pas entré en matière sur la requête d'expulsion (I), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires de la partie bailleuse G._____ (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

En droit, le premier juge a considéré que la formulation du courrier adressé le 12 octobre 2010 aux locataires R._____ et D._____ par la bailleuse, qui avait déclaré "prolonger" le bail jusqu'au 31 décembre 2010 tout en précisant que les loyers versés seraient considérés comme des "indemnités d'occupation illicite", était contradictoire et faisait naître un doute quant à la situation juridique. Il a également relevé que la bailleuse n'avait déposé sa demande d'expulsion que le 1^{er} février 2011 alors que l'état des lieux avait été fixé au 5 janvier 2011. Il a enfin considéré que l'ensemble du comportement de la requérante pouvait laisser entendre aux locataires qu'elle renonçait à persister dans ses démarches d'expulsion.

B. Par appel du 12 mai 2011, la G._____ a conclu à la modification de l'ordonnance précitée en ce sens que la partie adverse est condamnée à quitter le bien loué, soit un appartement de trois pièces au 3^{ème} étage dans l'immeuble sis Ch. [...] et toutes dépendances, vides et en parfait état de propreté, dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision et d'en remettre les clés au requérant (I), que si la partie adverse ne quitte pas ledit logement dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, le requérant sera habilité à recourir à la force publique aux frais de la partie adverse pour vider les lieux (II), les frais et dépens étant mis la charge de la partie adverse (III).

R._____ et D._____ ne se sont pas déterminés dans le délai imparti à cet effet.

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

R._____ et D._____ occupent un appartement de trois pièces dans l'immeuble sis [...] à Yverdon-les-Bains.

Le 13 juillet 2010, la bailleresse G._____ a fait notifier à chacun des locataires séparément une lettre recommandée réclamant le paiement de 2'196 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} juin au 31 juillet 2010. Ces courriers comprenaient également l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Le 27 août 2010, la bailleresse a signifié aux locataires que, faute de paiement dans le délai comminatoire, elle résiliait le bail pour le 31 octobre 2010.

Les locataires ont effectué divers versements à titre de paiement des loyers, le premier étant intervenu le 25 août 2010. Ils avaient néanmoins deux loyers de retard au jour de l'audience du 28 avril 2011.

Le 12 octobre 2010, la bailleresse a adressé aux locataires un courrier par lequel elle leur accordait une prolongation jusqu'au 31 décembre 2010 au plus tard, cette dernière n'étant en aucun cas une renonciation à la résiliation du bail ou la conclusion d'un bail tacite. Elle indiquait également que tous les paiements reçus après le 31 octobre 2010 seraient considérés comme une indemnité d'occupation illicite et non pas comme du loyer, et qu'elle les contacterait pour fixer une nouvelle date pour l'état des lieux de sortie.

En droit :

1. a) L'ordonnance entreprise ayant été notifiée aux parties le 29 avril 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010, le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) régit les voies de droit.

b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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; TF 4A_634/2009 du 3.3.2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'098 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

2. Pour déterminer si le délai d'appel est de dix ou trente jours, il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire est applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'est pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC.

Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure par ailleurs pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire.

En l'espèce, la décision de non-entrée en matière a été prise dans le cadre de la procédure du cas clair (art. 257 CPC). Le délai est dès lors de dix jours (cf. Bohnet, Procédure civile suisse, La procédure sommaire, cas clair - mesures provisionnelles - mis à ban, 2010, p. 216-217).

L'appel, interjeté en temps utile et dûment motivé, est ainsi recevable.

3. L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de faits de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

4. Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1): l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Enfin, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais

il doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243ss CPC (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263).

La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468ss):

- Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes.

- Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat.

- La situation juridique est claire. Tel est le cas 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).

5. L'appelante conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle le cas ne serait pas clair en raison de la teneur de son courrier du 12 octobre 2010.

Elle le fait à juste titre. Rien ne permet en effet de déduire de cette lettre qu'elle aurait déclaré vouloir prolonger le bail ou reconduire le contrat. Elle précise au contraire que la prolongation du bail est accordée à bien plaisir et ne vaut en aucun cas renonciation à la résiliation du bail ou conclusion d'un bail tacite. En outre, le courrier indique que les paiements reçus seront considérés comme une indemnité d'occupation illicite et non comme un loyer. Le bail a par conséquent été valablement résilié pour le 31 octobre 2010.

Dans la mesure où la décision attaquée constate, en conformité avec la teneur du dossier, que le paiement de l'arriéré de loyer n'est pas intervenu dans le délai comminatoire et n'a été effectué que partiellement, la requête d'expulsion doit être admise.

6. a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis. L'ordonnance est modifiée en ce sens que les intimés sont tenus de quitter le logement dans le délai qui sera fixé par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. A défaut, ils doivent y être contraints selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 CPC.

b) Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC; art. 28 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à un montant de 600 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de première instance (art. 106 al. 1 CPC).

c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 3 et 69 TFJC).

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance et à la restitution d'avance de frais de deuxième instance, fixés à 700 francs (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I.- Les intimés locataires R._____ et D._____ sont tenus de quitter et de rendre libres l'appartement n° 433 de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis ch. [...] à Yverdon et toutes dépendances dans le délai que fixera le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois.

II.- A défaut de quitter volontairement ces locaux, ils pourront y être contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 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 objets 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.- Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs) sont mis à la charge de R._____ et D._____, solidairement entre eux.

IV.- R._____ et D._____, solidairement entre eux, doivent verser à la G._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de première instance.

III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois pour qu'il fixe le délai de libération des locaux mentionnés au chiffre II/1 ci-dessus par R._____ et D._____ une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

IV. Les frais judiciaire de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des intimés R._____ et D._____, solidairement entre eux.

V. Les intimés R._____ et D._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante G._____ la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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 :

- M. Christophe Savoy (pour G. _____),
- Mme D. _____,
- M. R. _____.

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 :

- M. le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :