COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein
Greffier : Mme Vuagniaux

*****

Art. 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C._____SA**, à Nyon, requérante, contre l'ordonnance rendue le 20 septembre 2011 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.X._____** et **B.X._____**, tous deux à Nyon, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 septembre 2011, le Juge de paix du district de Nyon a refusé d'entrer en matière sur la requête de protection en cas clair déposée le 2 mai 2011 par C._____SA (I), statué sur les frais et dépens (II à V) et rayé la cause du rôle (VI).

En droit, le premier juge a considéré que les faits étaient litigieux, qu'ils n'étaient pas susceptibles d'être prouvés immédiatement et que la situation juridique n'était pas claire, ce qui excluait l'application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272). En bref, il a relevé que les locataires avaient déclaré qu'ils avaient réglé le loyer du mois de novembre 2010 le 11 novembre 2010 et celui du mois de février 2011 avec celui du mois de janvier 2011 le 20 décembre 2010, soit avant les mises en demeure du bailleur, et que ce dernier avait produit un décompte sur lequel ne figuraient pas tous les paiements faits par les locataires, de sorte qu'il n'était pas possible de vérifier la date des paiements et leur ventilation adéquate.

B. Par appel du 30 septembre 2011, C._____SA a conclu à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens que la requête et les conclusions en cas clair sont admises et, à titre subsidiaire, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance.

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 7 février 2007, A.X._____ a convenu avec la bailleresse [...] SA (actuellement C._____SA), représentée par B._____SA, de la location d'un appartement de deux pièces, sis [...], 1260 Nyon. Conclu initialement du 1er février 2007 au 31 mars 2008, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois à l'avance.

2. Par lettres recommandées du 19 novembre 2010, le représentant de la bailleresse, Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté, a informé séparément A.X._____ et B.X._____ que « le loyer courant [était] actuellement échu » et que les loyers devaient être payés par mois d'avance. Il les a ainsi mis en demeure de lui verser dans les dix jours la somme de 1'028 fr. et leur a annoncé qu'à défaut, le paiement des loyers leur serait demandé par trimestre d'avance conformément aux art. 7 et 9 RULV (règles et usages locatifs du Canton de Vaud).

Par avis recommandés du 1er décembre 2010 adressés aux deux locataires, la bailleresse a réclamé les loyers arriérés du 1er novembre 2010 au 31 janvier 2011 et les a formellement mis en demeure de lui verser le montant de 3'424 fr. dans les trente jours, sous menace de résiliation du bail à loyer.

Par lettres recommandées du 17 février 2011, reçues le 18 février 2011 par les deux locataires, la bailleresse a réclamé les loyers arriérés du 1er février au 30 avril 2011 et les a mis formellement en demeure de lui verser le montant de 3'489 fr. dans les trente jours, sous menace de résiliation du bail à loyer.

Par avis recommandés du 23 mars 2011, non réclamés à la poste par les deux locataires, la bailleresse a résilié le bail à loyer avec effet au 30 avril 2011 pour défaut de paiement de loyers.

3. Par requête de protection en cas clair du 2 mai 2011 adressée au Juge de paix du district de Nyon, C._____SA a conclu à ce qu'ordre est donné à B.X._____ et A.X._____ de « libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge l'appartement sis [...] à Nyon, libre de tout bien et de tout occupant » (II) et à ce que les opérations d'exécution forcée sont fixées à la date et l'heure que justice dira pour le cas où les intimés ne se sont pas exécutés (III).

Le 4 juillet 2011, A.X._____ et B.X._____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête de protection en cas clair, en soutenant que

les conditions de la demande de paiement par trimestre d'avance n'étaient pas réalisées, que les loyers de février à avril 2011 n'étaient dès lors pas échus à la date de la sommation du 17 février 2011 et que la cause ne pouvait pas être considérée comme un cas clair. Ils ont en outre produit la copie de récépissés postaux datés des 11 novembre 2010 (1'028 fr.), 8 décembre 2010 (1'028 fr.), 20 décembre 2010 (2'396 fr.), 7 février 2011 (1'028 fr.) et 5 mai 2011 (1'028 fr.), ainsi qu'une lettre de B._____SA attestant qu'un versement de 2'056 fr. avait été crédité le 18 mai 2011.

4. Lors de l'audience du 1er septembre 2011, C._____SA a produit un décompte relatif aux paiements des loyers pour la période du 1er janvier 2010 au 19 août 2011. A.X._____ et B.X._____ ont produit la copie de récépissés postaux datés des 6 juin, 4 juillet et 16 août 2011.

En droit :

1. L'ordonnance entreprise ayant été communiquée aux parties postérieurement au 31 décembre 2010, le recours est régi par le CPC (art. 405 al. 1 CPC).

a) Pour décider si la voie 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) 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'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'028 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

La procédure de cas clair étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

b) 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 fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2e éd., Berne 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, 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

2. L’appelante soutient que le paiement effectué en date du 15 novembre 2010 a été imputé sur le loyer du mois d'octobre 2010, ce qui a conduit à la mise en demeure du 19 novembre 2010 et à la réclamation du paiement des loyers par trimestre d'avance conformément aux art. 7 et 9 RULV. Suite à sa seconde mise en demeure du 1er décembre 2010 pour les loyers impayés de novembre 2010 à janvier 2011, elle considère que cette période est réglée puisque les versements des 8 et 20 décembre 2010 correspondent auxdits loyers. Ensuite, comme le loyer de février a été réglé le 3 mars 2011, celui du mois de mars le 1er avril 2011 et celui du mois d'avril le 10 mai 2011, alors que le règlement des trois loyers aurait dû être effectué avant le délai comminatoire du 20 mars 2011 selon la nouvelle mise en demeure du 17 février 2011, elle en déduit que la résiliation du bail à loyer est valable. L'appelante précise enfin qu'elle n'a jamais reçu le versement du 7 février 2011.

a) Selon l'art. 257d 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, 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 d'un mois (al. 2).

Selon l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et des frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer et les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2).

L'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I du 18 février 2010/89; CREC I du 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007, p. 129).

L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, Bâle 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (ibidem, n. 5 ad art. 257d CO, p.

1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui le permettent, le courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666).

b) 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). 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 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. 243 ss CPC (Hohl, op.cit., n. 1454, p. 263).

La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006, p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ss ad art. 257 CPC , p. 1468 ss; CACI du 18 août 2011/199) :

- 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 titres (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).

c) En l’espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de déterminer à quelles dates les courriers du 19 novembre 2010 ont été précisément envoyés par la bailleresse, puis réceptionnés par leurs destinataires. On ignore donc si, par leur versement du 8 décembre 2010, les locataires se sont éventuellement valablement acquittés de leur loyer du mois de novembre 2010, pas plus qu'on ne sait si le versement précédemment effectué par les locataires le 11 novembre 2010 concerne le loyer du mois d'octobre ou du mois de novembre 2010. De plus, outre le fait que la bailleresse a produit un décompte sur lequel ne semblent pas figurer tous les paiements effectués par les locataires, les opérations indiquées ne permettent pas de ventiler clairement les versements, à savoir de vérifier à quels mois correspondent les paiements des locataires selon les récépissés postaux des 11 novembre 2010, 8 et 20 décembre 2010 et 7 février 2011 (le décompte du bailleur indiquant d'autres dates). Selon la liste qu'ils ont produite lors de l'audience du 1er septembre 2011, les locataires affirment avoir réglé leur loyer du mois de novembre 2010 le 11 novembre 2010, celui de décembre 2010 le 8 décembre 2010 et ceux

de janvier et février 2011 le 20 décembre 2010. Les copies des récépissés postaux fournies à l'appui de ces allégations tendent à démontrer la vraisemblance de leurs déclarations. De son côté, la bailleresse n'a pas produit les documents suffisants pour démontrer que les allégations des locataires seraient totalement dénuées de tout fondement. Force est ainsi de constater que des doutes subsistent tant concernant les dates exactes des paiements des loyers d'octobre 2010 à février 2011, que la possibilité pour la bailleresse de pouvoir réclamer le paiement des loyers par trimestre d'avance, ce que les locataires contestent également.

Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher au juge de paix d'avoir considéré que le cas ne pouvait être qualifié de clair au sens de l'art. 257 CPC, les conditions y relatives telles qu'exposées au considérant précédent n'étant pas réalisées.

3. Sur le vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

4. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

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

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : La greffière :

Du 3 novembre 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Mikaël Ferreiro (pour B._____SA)
- Me Rodolphe Petit (pour A.X._____ et B.X._____)

La Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse 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 Nyon

La greffière :