

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Pellet
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 257d CO; 308 al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**_____, à Chavannes-près-Renens, contre l'ordonnance rendue le 21 septembre 2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, à Genève, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 septembre 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à M. _____ et [...] de quitter et rendre libres pour le vendredi 21 octobre 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], avenue de la [...] (appartement de 1 pièce au 3^{ème} étage) (I); arrêté les frais judiciaires de la partie bailleresse, y compris les frais de publication dans la Feuille des avis officiels, à la charge des parties locataires, à 524 fr. 10 (II et III) et dit qu'en conséquence M. _____ et [...], solidairement entre eux, rembourseront à F. _____ leurs frais judiciaires à concurrence de 524 fr. 10 et leur verseront la somme de 250 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et 252 ss CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire. Il a retenu que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO et que le congé notifié subséquemment par la partie bailleresse respectait les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO. Partant, il a mis les frais judiciaires à la charge des parties locataires et astreint ces dernières à verser des dépens à la partie bailleresse.

B. Par acte non daté, mais reçu au greffe le 7 octobre 2011, accompagné de diverses pièces, M. _____, a formé appel contre cette ordonnance, concluant à son annulation.

Au terme de leur réponse du 23 novembre 2011, les intimés ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance d'expulsion du 21 septembre 2011.

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

1. Par contrat du 28 janvier 2008, F._____, représentés par [...], ont loué à M._____ un appartement d'une pièce, sis au 3^{ème} étage d'un immeuble sis avenue de la [...], pour un loyer mensuel net, payable d'avance le premier de chaque mois, de 870 fr., plus 50 fr. d'acompte chauffage/eau chaude et 20 fr. de frais accessoires. Le bail a débuté le 1^{er} février 2008 pour se terminer initialement le 31 janvier 2009, étant convenu qu'il se renouvellerait aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de trois mois.

2. Par lettre recommandée du 2 février 2011, [...] a mis en demeure M._____ de verser la somme de 3'143 fr., représentant les arriérés de loyer de l'appartement pour les mois de janvier à mars 2011, par 2'820 fr., plus intérêts ouverts à ce jour (12 fr. 50) et participation aux frais d'intervention (310 fr. 50). Cette lettre comportait la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Une mise en demeure identique a été adressée le 2 février 2011 à [...]. Ces courriers ont été retournés à la partie bailleuse avec la mention "Non réclamé".

3. Par formule officielle du 15 mars 2011, également retournée à la partie bailleuse avec la mention "Non réclamé", F._____, représentés par [...], ont résilié le contrat de bail portant sur l'appartement susmentionné pour le 30 avril 2011.

4. Des acomptes ont été versés à hauteur de 940 fr., valeur au 11 février 2011, 940 fr., valeur au 15 mars 2011, et 940 fr., valeur au 24 avril 2011.

Le 29 avril 2011, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de mainlevée déposée le 7 février 2011 par F._____ à l'encontre de M._____ ensuite de l'opposition totale faite au

commandement de payer la somme de 3'168 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 10 décembre 2010 notifié au poursuivi le 16 décembre 2010, invoquant comme cause de l'obligation le "montant dû selon mise en demeure du 10 décembre 2010, soit loyers arriérés des mois de novembre 2010 à janvier 2011 pour un appartement".

5. Par requête du 3 mai 2011, précisée par courrier du 13 mai 2011, F._____ ont requis de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de M._____ et de [...], en se fondant sur l'art. 257 CPC (protection en cas clair).

Par exploits recommandés du 6 juillet 2011, retournés à la justice de paix à l'expiration du délai de garde, le juge de paix a cité M._____ et [...] à comparaître à l'audience du 18 septembre 2011.

Le 27 juillet 2011, le Juge de paix a requis de Publicitas qu'elle insère dans la FAO (Feuille des avis officiels) un avis informant M._____ et [...] qu'il avait reçu une requête les concernant, que cet acte demeurait au greffe à leur disposition, qu'il les citait à comparaître à l'audience en procédure sommaire du 8 septembre 2011 dans la cause en expulsion dirigée contre eux par F._____ et que le délai pour indiquer leurs moyens de preuve échoyait le 25 août 2011. Cet avis a été publié dans la FAO du 5 août 2011.

6. Le 13 juillet 2011, le Tribunal des baux a tenu audience pour instruire et, cas échéant, passer au jugement de la cause opposant F._____ à M._____. Dite audience a été suspendue pour permettre à la partie bailleuse de produire notamment la clé de répartition des frais accessoires appliquée à l'immeuble de l'avenue de la [...]. Le 22 septembre 2011, la Présidente du Tribunal des baux a adressé à F._____ un "Calcul réduction de loyer pour chauffage insuffisant" en 2008 et 2009, établi par M._____, qui faisait état d'un montant en faveur du locataire de 4'365 francs.

7. Selon décompte de gérance pour la période du 1^{er} janvier au 3 novembre 2011, le total dû par le locataire à cette dernière date était de 10'648 fr. 55, aucun versement n'ayant plus été opéré depuis le 14 avril 2011.

En droit :

1. a) L'ordonnance entreprise a été rendue le 21 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC du 19 décembre 2008 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse 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 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a, ATF 119 II 147 c. 1; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel est de 940 fr., acompte pour frais accessoires compris, et l'appelant a conclu, certes implicitement, au maintien du bail qui se renouvelle tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation par l'une des parties. La valeur litigieuse est ainsi

supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

c) 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 n'est que de dix jours.

Le présent appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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 (ibidem, n. 2396, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété sur la base des pièces au dossier.

3. L'appelant se plaint du fait que la décision entreprise a été rendue en son absence.

Selon l'art. 138 al. 1 CPC, les citations sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. La fiction de notification à l'expiration du délai de sept jours à compter de l'échec de la remise ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Tel est le cas lorsque le destinataire est partie à une procédure en cours, mais aussi, à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (Bohnet, CPC commenté, n. 26 ad art. 138 CPC; Weber, Kurzkomentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung (KUKO-ZPO), Basel 2010, n. 7 ad art. 138 CPC). Ainsi, un locataire doit s'attendre à être cité à comparaître à la suite d'un échec de la tentative de conciliation en matière de bail (Revue Suisse de procédure civile [RSPC]) 2007 p. 264 c. 5.3). Il doit aussi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1). Dès lors, on peut retenir que le locataire, dont le bail a été résilié pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, devait s'attendre à ce que le bailleur dépose une procédure d'expulsion, à tout le moins lorsque, comme en l'espèce, il agit peu de temps après l'échéance de la fin du bail. La fiction de notification à l'échéance du délai de garde est ainsi applicable à l'exploit adressé sous pli recommandé le 6 juillet 2011. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si la deuxième notification par voie édictale intervenue le 5 août 2011 était conforme à l'art. 141 CPC.

Il s'ensuit que le moyen tiré de la notification irrégulière doit être rejeté.

4. L'appelant reconnaît ensuite qu'il n'a pas payé les arriérés de loyers, mais invoque en compensation une créance de 4'365 fr. qu'il a fait valoir dans le cadre d'une procédure initiée devant le Tribunal des baux pour le remboursement d'acomptes de chauffage.

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation

(Lachat, Le bail loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb; TF 4C_174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78; TF 4C_140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, op. cit., p. 315; Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, Cahiers du bail [CdB] 1997, p. 6).

En l'espèce, il ne résulte ni des pièces produites en première instance, ni même de celles produites par le locataire en appel, à supposer qu'elles soient recevables, que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai comminatoire, ce fait ne résultant pas de la seule existence au 13 juillet 2011 d'une procédure relative aux frais accessoires et à un chauffage insuffisant en 2008-2009.

Dès lors, ce second moyen de l'appelant, tiré de la compensation, doit également être rejeté.

5. Pour le surplus, l'appelant ne nie pas que l'arriéré de loyer et les conditions de l'art. 257d CO (délai comminatoire, délai de résiliation) sont réalisées, de sorte que l'appel doit être rejeté.

6. Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelant étant infondés, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

7. Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au juge de paix, afin qu'il fixe au locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis avenue de la [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

8. Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, les intimés, qui ont procédé devant l'instance d'appel avec l'assistance d'un représentant professionnel au sens de l'art. 68 CPC, ont droit à l'allocation de dépens, arrêtés à 250 francs.

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 M. _____ et [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt adressés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux que ceux-ci occupent dans l'immeuble sis av. de la [...] (appartement de 1 pièce au 3^{ème} étage).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs) sont mis à la charge de l'appelant.
- V.** L'appelant M. _____ doit verser aux intimés F. _____, solidairement entre eux, la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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. M. _____,
- MM. F. _____ par l'aab Mikaël Ferreiro.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de plus de 10'000 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).

Le greffier :