

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 janvier 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Charif Feller
Greffier : M. Perret

Art. 257d CO; 257, 308 CPC; 7 RULV

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.B.**_____ et **B.B.**_____, à Vich, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 septembre 2011 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **L.**_____, à St-Gingolph (VS), bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 septembre 2011, notifiée le même jour aux parties, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné aux locataires A.B._____ et B.B._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 31 octobre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Vich, [...] (villa jumelle de 5 pièces d'environ 160 m² avec deux places de parc extérieur - jardin-terrasse) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, les prénommés y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) (II), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (III), mis les frais à la charge des parties locataires (IV) et dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé donné aux locataires était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé aux intéressés n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par le bailleur. Le premier juge a relevé en outre que, si les locataires avaient effectivement contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, il n'existait toutefois aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire.

B. Par acte motivé du 20 octobre 2011, A.B._____ et B.B._____ ont fait appel contre cette ordonnance, concluant, avec suite de dépens, à sa réforme principalement en ce sens que la requête d'expulsion déposée par L._____ est rejetée aux frais de son auteur, subsidiairement en ce sens que dite requête est irrecevable, les frais de première instance étant mis à la charge de L._____. Les appelants ont

produit un bordereau de pièces. Par ailleurs, ils ont requis l'octroi de l'effet suspensif.

Par avis du 24 octobre 2011, le juge délégué de la Cour d'appel civile a relevé que la requête d'effet suspensif était sans objet dès lors que celui-ci découlait de la loi (art. 315 al. 1 CPC), l'art. 315 al. 4 CPC ne s'appliquant pas à la procédure d'expulsion, cas clair ou pas.

Par réponse du 30 novembre 2011, L._____ a conclu, avec suite de dépens de première et deuxième instances, au rejet du "recours", l'ordonnance entreprise étant confirmée.

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

Le 19 janvier 2010, L._____, en qualité de bailleur, et A.B._____ et B.B._____, en qualité de locataires, ont passé un contrat de bail portant sur une villa jumelle de 5 pièces d'environ 160 m² avec deux places de parc extérieur - jardin-terrasse, sise [...], à Vich. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2010 au 1^{er} août 2011, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite 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. L'art. 3 du contrat prévoyait que le "*loyer est payable trimestriellement d'avance, selon accord entre les parties*". Le montant du loyer a été fixé à 50'400 fr. par an, soit 12'600 fr. par trimestre respectivement 4'200 fr. par mois.

Par lettre recommandée du 28 février 2011 adressée par pli séparé à A.B._____ et B.B._____, le bailleur a mis en demeure les locataires prénommés de s'acquitter de la somme de 12'600 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} février 2011 au 30 avril 2011, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié immédiatement, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par formule officielle du 5 avril 2011 adressée par pli séparé à chacun des locataires, le bailleur a résilié le bail en cause pour le 31 mai 2011.

Le 19 avril 2011, les locataires ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon.

Les locataires se sont acquittés des loyers des mois de février, mars et avril 2011 le 6 juin 2011.

Le 9 juin 2011, le bailleur a requis de la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) l'expulsion des locataires des locaux objets du bail litigieux.

Le 16 juin 2011, la commission de conciliation a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé formée par les locataires avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Par réponse du 17 août 2011, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion.

Les parties ont comparu à l'audience tenue par la juge de paix le 22 septembre 2011.

En droit :

1. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance 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. 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 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel du bail en cause s'élève à 4'200 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce et ce délai a été respecté par les appelants.

Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt juridique, l'appel est ainsi recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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^{ème} éd., n. 2399). 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; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance entreprise, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

3. a) 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.

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 (art. 257d al. 2 CO).

b) Les appelants considèrent tout d'abord que l'intimé n'a pas la légitimation active. D'après eux, il eût fallu que la copropriétaire, en l'occurrence l'épouse de l'intimé, cosigne la résiliation du bail.

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de bail où seul l'intimé apparaît comme bailleur. Le bailleur peut ne pas être le propriétaire de l'immeuble. Quant au locataire, il n'est pas concerné par les relations existant entre le bailleur et le propriétaire et c'est bien le bailleur, non le propriétaire, qui a l'obligation de délivrer la chose au locataire et qui est titulaire de la créance en paiement du loyer. La légitimation active doit ainsi être reconnue à l'intimé (CREC, du 21 août 1992 in Cahiers du bail 2/1993, p. 57).

Ce moyen doit dès lors être rejeté.

4. Les appelants considèrent que l'art. 3 du contrat de bail n'est pas applicable, dès lors qu'il va à l'encontre des modalités de paiement prévues par l'art. 7 RULV.

a) Après approbation préalable par arrêté du 5 septembre 2001 du Conseil fédéral (FF 2001 p. 5508), le Conseil d'Etat du canton de Vaud a, par arrêté du 8 octobre 2001, entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001 (FAO du 30 octobre 2001), déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Cet arrêté cantonal a été renouvelé par arrêté cantonal du 4 juin 2008 (AFCBD; RSV 221.317.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2008 (FAO du 30 juin 2008), après approbation préalable par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5297).

Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1^{er} décembre 2001 (CREC I 5 juillet 2007/ 333; CVI, Guide du propriétaire, ch. 2.1.7.2; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., pp. 102 et 310; Bieri, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 27 ad art. 257c CO). En l'espèce, l'art. 3 du contrat de bail passé entre les parties, selon lequel le loyer est payable trimestriellement d'avance, déroge à la réglementation des RULV en défaveur des appelants. Il ne saurait dès lors fonder les prétentions de la partie bailleuse. Au demeurant, à l'art. 6 dudit contrat, il est expressément renvoyé aux RULV.

b) Selon l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de 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, 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'exigence de payer le loyer par trimestre d'avance doit ainsi être précédée d'une vaine mise en demeure de payer le loyer échu, à défaut de quoi les loyers du trimestre d'avance ne sauraient être échus. La doctrine précise que la mise en demeure prévue par l'art. 7 al. 2 RULV doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel (Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, in Cahiers du bail 4/2002, pp. 97 ss, sp. pp. 103/104).

En l'espèce, la procédure prévue par l'art. 7 RULV n'a pas été respectée par le bailleur, ce qui a amené ce dernier à réclamer 12'600 fr. aux appelants alors que le montant réellement dû lors de la mise en demeure était de 4'200 francs. Dans un arrêt n° 457 du 3 septembre 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure (CREC I 18 janvier 2006/89) selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (c. 4b/bb de l'arrêt du 3 septembre 2010 précité).

En l'occurrence, la disproportion étant du simple au triple, le congé est inefficace. De toute manière, les appelants ont saisi dans le délai de trente jours la Commission de conciliation pour contester le congé anticipé pour non paiement de loyer qui leur a été donné pour le 31 mai 2011. Contrairement à ce que plaide l'intimé, les locataires n'abusent pas de leur droit du seul fait qu'ils ont réglé pendant un certain temps leur loyer par trimestre d'avance conformément à leur accord contractuel contraire aux RULV, d'autant plus qu'il n'est pas établi qu'ils aient connu le vice antérieurement à la commination. On ne se trouve pas non plus dans un cas où les locataires détourneraient l'institution de son but en se prévalant d'un vice, lors même qu'ils n'entendraient pas régler les loyers arriérés, quel que fût le délai qui leur aurait été imparti ou le montant

concerné (cf. SJ 2004 I 27). Ils ont en effet réglé les loyers litigieux le 6 juin 2011.

Au vu de ce qui précède, le moyen des appelants est fondé et la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair (art. 257 CPC), sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé (cf. Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC; JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

5. En définitive, l'appel doit être admis et il y a lieu de statuer à nouveau dans le sens des considérants précédents. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de la partie bailleuse. Les locataires ayant agi seuls dans leur propre cause, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de première instance.

L'intimé, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 726 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Il doit verser en outre aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'226 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 37 al. 2 CDP) [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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 statué à nouveau comme il suit :

I.- La requête d'expulsion déposée le 9 juin 2011 par L._____, partie bailleresse, contre A.B._____ et B.B._____, parties locataires, est irrecevable.

II.- Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse.

III.- Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 726 fr. (sept cent vingt-six francs), sont mis à la charge de l'intimé L._____.

IV. L'intimé doit verser aux appelants A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, la somme de 2'226 fr. (deux mille deux cent vingt-six francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 janvier 2012

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 à :

- Me César Montalto (pour A.B. _____ et B.B. _____),
- M. Alain Vuffray, aab (pour L. _____).

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).

Le greffier :