

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 avril 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.J.**_____, à Crissier, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 mars 2012 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.K.**_____, et **B.K.**_____, tous deux à Lausanne, bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 mars 2012, notifiée aux parties par pli du 22 mars 2012, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à [...] (recte : B.J._____) et [...] (recte : A.J._____) de quitter et rendre libres pour le vendredi 13 avril 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1023 Crissier, [...] (appartement n° 3 de 4,5 pièces + une cave + place de parc n° 409 niveau 2) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette décision sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais et dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable dès lors que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par les bailleurs et qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé.

B. Le 24 mars 2012, A.J._____ a écrit à la juge de paix en lui indiquant qu'il allait former appel contre l'ordonnance du 21 mars 2012, mais qu'avant de le faire, il souhaitait savoir au plus vite s'il devait quitter son appartement pour le 13 avril 2012.

La juge de paix a transmis le dossier à la Cour d'appel civile, en partant du principe que celui-ci pourrait être considéré comme un appel contre l'ordonnance d'expulsion du 21 mars 2012.

Le 30 mars 2012, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a imparti à A.J._____ un délai de cinq jours pour indiquer s'il entendait interjeter appel et, le cas échéant, pour exposer ses motifs et ses conclusions.

Le 3 avril 2012, A.J._____ a répondu qu'il demandait la confirmation qu'il n'avait pas à quitter son appartement au 13 avril 2012 et que, conformément à ce qui avait été convenu lors de l'audience du 13 avril (recte : mars) 2012, son bail à loyer serait « reconsidéré » s'il respectait les délais de paiement dans les six prochains mois.

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 signé le 23 janvier 1998, la Société vaudoise de création de logements à loyer modérés a remis à bail à C.J._____ et A.J._____ un appartement de 4,5 pièces et une cave à [...], à Crissier. Initialement conclu du 1^{er} février 1998 au 1^{er} avril 1999, le bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Par avenant du 14 juillet 1999, le bailleur a disposé qu'A.J._____ reprenait le bail à loyer de l'appartement dans toutes ses clauses et conditions au 1^{er} août 1999 suite au décès de son épouse. Au 1^{er} avril 2004, le loyer mensuel s'élevait à 1'600 fr., plus 130 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Le 23 janvier 1998, C.J._____ et A.J._____ ont également loué une place de parc intérieure à [...]. La durée initiale et les conditions de renouvellement du bail étaient les mêmes que pour l'appartement. Par avenant du 14 juillet 1999, le bailleur a disposé qu'A.J._____ reprenait le bail à loyer de la place de parc dans toutes ses clauses et conditions au 1^{er} août 1999 suite au décès de son épouse. Le loyer était de 130 fr. par mois.

2. Par deux lettres recommandées du 20 septembre 2011, reçues le 22 septembre 2011, B.K._____, nouveau bailleur avec A.K._____, a sommé séparément A.J._____ et sa nouvelle épouse B.J._____, de s'acquitter dans les trente jours du montant de 1'860 fr., représentant le

loyer et les charges impayés de l'appartement et de la place de parc pour le mois de septembre 2011.

Ces courriers recommandés indiquaient qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Sur deux formules officielles du 25 octobre 2011 envoyées à chaque époux séparément, B.K._____ a résilié les baux à loyer de l'appartement et de la place de parc pour le 30 novembre 2011.

3. Par acte du 2 décembre 2011, A.K._____ et B.K._____ ont saisi le juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête de protection en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de B.J._____ et A.J._____ de l'appartement sis à [...], à Crissier. Le 22 décembre 2011, l'agent d'affaires breveté Jacques Lauber, agissant au nom des bailleurs, a complété l'écriture du 2 décembre 2011.

Le 6 décembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé le juge de paix qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé du 18 novembre 2011 déposée par A.J._____ avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. Dans la requête en question, A.J._____ indiquait notamment avoir payé le loyer du mois de septembre 2011 le 3 novembre 2011.

L'audience en procédure sommaire a eu lieu le 13 mars 2012.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes

patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce. En effet, lorsque l'appel est dirigé contre une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers, 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

b) Les bailleurs ont déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). Sommairement motivé (art. 311 al. 1 CPC) et déposé en temps utile (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable.

2. a) Aux termes de 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 30 jours pour la fin du mois (al. 2).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers du mois de septembre 2011. Au contraire, il admet, dans sa requête en annulation de congé du 18 novembre 2011 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, qu'il a payé ces loyers le 3 novembre 2011 (cf. également pièce 16 du bordereau des bailleurs), soit après l'échéance du délai comminatoire. En effet, le délai de 30 jours imparti par les bailleurs le 20 septembre 2011 a commencé à courir le 23 septembre 2011, lendemain de la date à laquelle ces courriers ont été distribués aux locataires, et est arrivé à échéance le 24 octobre 2011 (art. 142 al. 1 et 3 CPC).

L'art. 257d CO donnait dès lors le droit aux intimés de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'ils ont fait valablement le 25 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail (en l'espèce, le 2 décembre 2011) (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 88, p. 816).

c) L'appelant soutient que lors de l'audience du 13 mars 2012, un accord serait intervenu avec le bailleur selon lequel celui-ci renoncerait à faire exécuter l'ordonnance d'expulsion en cas de paiement régulier des loyers durant les six prochains mois. Or, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier - et l'appelant ne l'établit pas non plus - qu'un tel accord aurait été conclu entre les parties. Le moyen soulevé par l'appelant est dès lors infondé, étant toutefois précisé que les bailleurs demeurent libres de renoncer à requérir l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 21 mars 2012.

3. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC.

Il n'y a pas lieu de percevoir des frais judiciaires (art. 107 al. 1 let. f CPC), ni d'allouer des dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

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. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de deuxième instance.
- III. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 1^{er} mai 2012

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 :

- M. A.J. _____
- M. Jacques Lauber (pour A.K. _____ et B.K. _____)

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 :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois

La greffière :