

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 août 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Favrod et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.T.**_____, à Gland, et **B.T.**_____, à Gland, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 mai 2012 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____**SA**, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 3 mai 2012, adressée pour notification aux parties le même jour, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à B.T._____ et N.T._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 31 mai 2012 les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1196 Gland, rue du P._____ 9B (appartement de 3 ½ pièces, no. 211 au 1^{er} étage, avec cave) (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 la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) ; ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III) ; arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV) ; mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V) ; dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseraient la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) ; dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, appliquant la procédure sommaire régissant les cas clairs, le premier juge a considéré que la résiliation du contrat de bail à loyer signifiée par la bailleresse était valable.

B. Par appel du 16 mai 2012, B.T._____ et N.T._____ ont conclu à la réforme de l'ordonnance entreprise, en ce sens que la requête d'expulsion déposée par W._____SA est irrecevable.

Invitée à se déterminer, l'intimée W._____SA a renoncé à déposer une réponse et s'en est remise à la décision de la cour de céans.

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

a) Le 11 août 2011, N.T. _____ et B.T. _____, en qualité de locataires d'une part, et W. _____ SA en qualité de bailleuse d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement sis rue du P. _____ 9B, à 1196 Gland, pour un loyer mensuel de 1'860 fr., charges comprises.

Les locataires ayant du retard pour le paiement du loyer, la bailleuse leur a adressé, par pli recommandé du 12 décembre 2011 notifié le 21 décembre suivant, une lettre de mise en demeure, en leur impartissant un délai de trente jours pour s'acquitter du montant en souffrance. Cette lettre de mise en demeure ne comporte aucune signature manuscrite.

Le montant ainsi réclamé n'a pas été payé dans le délai imparti.

En date du 25 janvier 2012, le représentant de la bailleuse a notifié à chacun des locataires une formule officielle de résiliation de bail à loyer pour le 29 février 2012.

b) En date du 6 mars 2012, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête d'expulsion en protection des cas clairs par laquelle elle a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I. La requête est admise.

II. Ordre est donné à B.T. _____ et N.T. _____, sous menace des peines d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 CPS pour insoumission à une décision de l'Autorité, de quitter et de rendre libre de tous occupants et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis à Gland, Rue du P. _____ 9 b, soit un appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaisir, cave et/ou galetas, ceci dans un délai de grâce de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir.

III. L'Huissier de la Justice de Paix du district de Nyon est chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du Juge de paix du même ressort.

IV. Dit que l'Huissier de la Justice de Paix du district de Nyon peut requérir tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente ordonnance.

V. Dit qu'il sera, au besoin, procédé à l'ouverture forcée."

Les locataires intimés ayant été invités à se déterminer, N.T. _____ a écrit au juge de paix que le retard dans le paiement du loyer était dû à des difficultés financières. Elle a produit trois récépissés postaux attestant de trois versements de 1'883 fr. en faveur de la bailleuse, les 17 février 2012, 28 février 2012 et 3 avril 2012.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]). Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, interjeté en temps utile par des parties qui y ont intérêt contre une décision finale de première instance rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou

d'appréciation 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

3. a) Les appelants font valoir que la lettre de mise en demeure du 12 décembre 2011 ne comporte pas de signature manuscrite, de sorte qu'elle est nulle, cette nullité devant être relevée d'office par le juge.

b) Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

Ainsi, l'avis comminatoire doit être donné par écrit, ce qui signifie qu'il doit être signé de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). La commination qui ne respecte pas cette règle de forme est nulle (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, n. 35 ad art. 257d CO ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 37, spéc. n. 17, p. 43 ; CACI 23 février 2012/91). Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est nul (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.3.5, p. 670). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps (Lachat, op. cit., n. 2.2, p. 727).

c) En l'espèce, la mise en demeure que le représentant du bailleur a notifiée aux locataires 12 décembre 2011 ne comporte aucune signature manuscrite, de sorte que, la forme écrite exigée par l'art. 257d al. 1 CO n'étant pas respectée, l'avis comminatoire est nul. Il en résulte que le congé signifié par la bailleuse est nul. Il n'apparaît pas que les appelants, qui établissent avoir réglé trois montants de 1'883 fr., les 17 février 2012, 28 février 2012 et 3 avril 2012, abuseraient de leur droit en soulevant ce moyen.

La requête d'expulsion en cas clair est par conséquent irrecevable (cf. Colombini, op. cit., JT 2012 III 37, spéc. n. 67a, p. 69).

Le grief invoqué par les appelants s'avère ainsi bien fondé.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] ; art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, les appelants ont droit à des dépens qui peuvent être fixés à 100 fr., montant correspondant à leur avance de frais.

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 6 mars 2012 par
W._____SA contre B.T._____ et N.T._____ 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 100 fr.
(cent francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée W._____SA doit verser aux appelants B.T._____
et N.T._____ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de
restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

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

- M. B.T. _____,
- Mme N.T. _____,
- Mme Martine Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour W. _____ SA).

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 Nyon.

La greffière :