

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 juin 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Bendani
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d et 266n CO ; 257, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Lausanne, et **I.**_____, à Lausanne, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 avril 2012 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **J.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 26 avril 2012, notifiée aux parties le 10 mai 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné aux locataires S. _____ et I. _____ de quitter et rendre libres, d'ici au 31 mai 2012 à midi, les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, av. de [...] (appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage et une cave) (I) ; dit qu'à défaut pour les 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 présente décision sur requête de la 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III) ; arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance des frais de la bailleresse (IV) ; mis les frais à la charge des locataires (V) ; dit qu'en conséquence les locataires rembourseront à la bailleresse ses frais de justice à concurrence de 280 fr. et lui verseront la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) ; et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement par les locataires de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, la résiliation du 13 janvier 2012 de la bailleresse pour le 29 février 2012 en vertu de l'art. 257d al. 2 CO était donc valable. Il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. Par appel du 21 mai 2012, S. _____ et I. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le congé du 13 janvier 2012 soit déclaré nul, subsidiairement annulable, et à ce que l'ordonnance d'expulsion précitée soit annulée et déclarée de nul effet.

Dans cette écriture, les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

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

1) La bailleresse, J._____, et la locataire, S._____, épouse de I._____, sont liées par un contrat de bail à loyer conclu le 19 décembre 1975 portant sur un appartement de 3 pièces, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis à l'av. de [...], à Lausanne, ainsi que sur une cave.

Le loyer mensuel, comprenant l'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, est de 790 fr. 80, soit un loyer trimestriel de 2'372 fr. 40 ; il est payable par trimestre à l'avance, selon le chiffre 3 du contrat.

Le chiffre 10 du contrat se réfère aux « Règles et usages locatifs du canton de Vaud », dont l'art. 7 relatif au paiement du loyer (art. 257c CO) prévoit que « 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. 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 ».

2) Par courrier du 11 novembre 2011 adressé selon son en-tête à la locataire et son époux, mais envoyé séparément à chacun sous deux plis recommandés, la bailleresse leur a écrit qu'ils persistaient à ne pas régler leur loyer ponctuellement par mois d'avance. Elle les a ainsi mis en demeure de payer les loyers arriérés des mois d'octobre et novembre 2011, soit un montant total de 1'581 fr. 60, dans un délai de dix jours, indiquant qu'à défaut, elle ferait application des dispositions du chiffre 3 du contrat de bail ainsi que de l'art. 7 des règles et usages locatifs du canton de Vaud lui permettant d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1^{er} décembre 2011.

Par courrier du 2 décembre 2011 adressé selon son en-tête à la locataire et son époux, mais envoyé séparément à chacun sous deux plis recommandés, la bailleuse leur a exposé qu'elle avait reçu la somme de 790 fr. 80 le 24 novembre 2011, à valoir sur le loyer d'octobre 2011. Ce paiement étant insuffisant, elle exigeait désormais le paiement des loyers par trimestre d'avance. Elle leur demandait dès lors le paiement des loyers du 1^{er} novembre 2011 au 31 janvier 2012, soit un montant total de 2'372 fr. 40, et les mettait en demeure de verser cette somme, conformément à l'art. 257d CO, dans un délai de trente jours dès réception de la présente, laquelle leur était adressée séparément à chacun. Faute de paiement dans le délai fixé, elle résilierait le bail pour non-paiement du loyer. Le 5 décembre 2011, l'un des deux époux a reçu et signé les deux avis de réception, chacun contenant également un numéro d'envoi propre et mentionnant comme destinataire le nom de l'un des conjoints.

Le 8 décembre 2011, les locataires ont versé la somme de 790 fr. 80 à la bailleuse et le 9 janvier 2012, la somme de 790 fr. 80.

Par courrier recommandé du 13 janvier 2012 adressé à la locataire et son époux, la bailleuse leur indiquait avoir reçu la somme de 790 fr. 80 versée le 8 décembre 2011, et les rendait attentifs au fait que le solde encore dû, selon sa sommation du 2 décembre 2011, était de 1'581 fr. 60. Elles les informait que, en vertu de l'art. 257d CO, elle résiliait le contrat de bail pour le 29 février 2012 pour non-paiement de loyer et que la formule officielle de résiliation leur était notifiée, séparément à chacun, par lettre recommandée et sous pli simple.

Les locataires n'ont pas retiré les trois envois recommandés, dont deux comportant les formules officielles de résiliation susmentionnées.

Le 4 février 2012, I. _____ a effectué le versement de la somme de 2'372 fr. 40.

3) Par requête du 7 mars 2012 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, la bailleresse a conclu, avec suite de frais et dépens, à la validité de la résiliation extraordinaire du bail notifiée à S._____ et I._____ pour le 29 février 2012, à ce qu'il soit donné ordre à ces derniers de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant et, qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de la Justice de paix du district de Lausanne est chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du juge de paix du même ressort, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par ouverture forcée.

A l'audience du 26 avril 2012 tenue devant le juge de paix du district de Lausanne, la bailleresse était représentée par son agent d'affaires, tandis que seul s'est présenté I._____, pour la partie locataire.

En droit :

1. a) Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il convient de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Concernant un litige portant sur la validité d'une résiliation notifiée sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la valeur litigieuse est égale au loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu 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 et les références citées).

En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., de sorte que, s'agissant d'une décision finale

au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Le Juge de paix ayant statué en procédure sommaire au regard de l'art. 257 CPC, le délai d'appel était de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC. Déposé le 21 mai 2012, soit en temps utile, signé et dûment motivé par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 314 al. 1 CPC).

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 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et les références citées).

3. Dans un premier moyen, les appelants invoquent l'annulation voire la nullité du congé. Ils font valoir à cet égard, d'une part, que la bailleuse ne pouvait, compte tenu du retard très fréquent dans le paiement du loyer, leur notifier un congé extraordinaire, mais qu'elle devait leur signifier un congé ordinaire. D'autre part, ils soutiennent que, en tant que conjoints, tant le délai comminatoire que le congé devaient leur être adressés séparément, et pour ce dernier sur formule officielle, ce qui n'aurait pas été prouvé en l'occurrence.

Lorsque les conditions d'une résiliation anticipée sont réunies, le bailleur peut y renoncer et donner le congé ordinaire (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, chap. 27, ch. 1.9, p. 663 et les réf. citées). Cela signifie, a contrario, que rien n'empêche le bailleur d'opter pour la résiliation extraordinaire lorsque le locataire a du retard dans le paiement du loyer et qu'il l'a vainement mis en demeure de s'acquitter de l'arriéré dans un

délai de paiement (art. 257d al. 1 et 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1011, RS 220]).

L'art. 266n CO prévoit que le congé donné par le bailleur, ainsi que la fixation du délai de paiement assorti d'une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO, doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. Cette disposition complète l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), qui est une mesure de protection légale de l'union conjugale et qui précise qu'un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. Si la signification de la résiliation du bail n'a pas été adressée au conjoint du preneur des locaux servant au logement de la famille, le congé doit être déclaré nul (art. 266o CO ; ATF 115 II 361, JT 1990 I 95). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (Tercier/ Favre/ Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 266n CO, pp. 735-736).

In casu, la bailleuse a commencé par réclamer à ses locataires, par lettre du 11 novembre 2011, le paiement de deux loyers arriérés pour les mois d'octobre et novembre 2011, en les avertissant, conformément à l'art. 7 RULV (dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud du 31 janvier 2008), qu'à défaut de paiement dans un délai de dix jours, elle ferait application des dispositions du chiffre 3 du contrat et de la disposition précitée lui permettant d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1^{er} décembre 2011. Le règlement opéré par les locataires le 24 novembre 2011 ne couvrant pas le montant de l'arriéré réclamé, elle a, par lettre recommandée du 2 décembre 2011, exigé le paiement par trimestre d'avance et réclamé le paiement du trimestre s'étendant de novembre 2011 à janvier 2012, échu conformément à sa lettre précédente, dans un délai comminatoire de trente jours. Comme le précise ce courrier du 2 décembre 2011, il a été adressé séparément, soit sous deux plis distincts, à chacun des deux

époux et ce conformément au prescrit de l'art. 266n CO. En effet, il y a deux avis de réception portant deux numéros d'envoi et comportant chacun le nom d'un colocataire séparément, même si l'en-tête du courrier comporte les deux noms. Au regard de la signature de ces avis, ils ont été réceptionnés par un seul des deux époux, ce qui est toutefois suffisant au regard de la jurisprudence (ATF 118 II 42, JT 1993 I 140). Les appelants, qui n'ont versé que l'équivalent d'un loyer mensuel arriéré dans le délai comminatoire, abusent de leur droit en invoquant la nullité du congé qui s'en est suivi motif pris que la mise en demeure ne leur a pas été adressée sous deux plis distincts. Il n'est par ailleurs pas contesté que les autres paiements intervenus pour les loyers arriérés de décembre 2011 et janvier 2012 l'ont été hors délai. Quant au congé lui-même, il a été adressé aux locataires sous trois plis recommandés distincts, dont deux sur formule officielle au nom de chacun d'entre eux, qu'ils n'ont pas même pris la peine de réclamer dans le délai de garde. Le délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois ayant été respecté, celui-ci apparaît ainsi valable, de sorte que le premier moyen des appelants doit être rejeté.

4. Dans un second moyen, les appelants invoquent l'annulation de l'ordonnance attaquée. Ils font valoir, d'une part, que le juge de paix n'a pas expliqué au locataire présent qu'il pouvait demander l'assistance judiciaire, alors qu'il éprouvait des difficultés à s'exprimer en français et comprenait mal la situation, d'autre part que le délai qui leur a été accordé pour quitter les lieux ne tient pas compte de leur situation familiale et qu'il est disproportionné par rapport au fait qu'ils se sont acquittés des arriérés de loyer.

Sur le premier point, l'octroi de l'assistance judiciaire ne se fait jamais d'office, mais uniquement sur requête de l'ayant droit (cf. Tappy, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 119, p. 485). A cet égard, l'appelant n'a éprouvé aucune difficulté à remplir une demande d'assistance judiciaire pour la présente procédure d'appel. Il lui appartenait d'en faire de même devant le premier juge, s'il l'estimait utile.

Sur le second point, la jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente 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). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, précité, c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955], p. 196 et références). Le délai fixé par le premier juge aux appelants, d'une vingtaine de jours depuis la notification de l'ordonnance attaquée, n'est ainsi pas critiquable.

5. Les appelants soutiennent enfin que l'ordonnance attaquée n'est pas claire, que l'échéance des créances due n'est pas clairement déterminable et que le juge de paix aurait dû procéder à une audience de conciliation et non considérer le cas comme clair.

Ce grief est tout aussi infondé que les précédents. Comme on l'a vu, l'arriéré de loyer était clairement déterminable. En outre, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique était claire. C'est dès lors avec raison que le juge de paix a admis en l'occurrence l'application de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC), ce qui excluait la procédure de conciliation (art. 198 let. a CPC).

Par conséquent, rien ne s'opposait à ce que le premier juge considère, en procédure sommaire pour cas clair, le congé comme ayant été valablement donné et ordonne l'expulsion requise.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

En raison de l'effet suspensif accordé ex lege à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour quitter les locaux qu'ils occupent.

7. L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., sont mis à la charges des appelants (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]), solidairement entre eux.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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. L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à S._____ et I._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, av. de [...] (appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage et une cave).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants S._____ et I._____, solidairement entre eux.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 juin 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 :

- Mme S. _____ et M. I. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour J. _____).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :