

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 mars 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein
Greffier : M. Elsig

Art. 257d al. 1 CO ; 7 RULV ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET B.O.**_____, à [...], contre l'ordonnance rendue le 13 février 2014 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **T.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 février 2014, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à A. et B.O. _____ de quitter et de rendre libres pour le 13 mars 2014 à midi, l'appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée, le garage n° [...], le garage n° [...], ainsi que la place de parc extérieure n° [...] de l'immeuble [...], à [...] (I), dit qu'à défaut de libération volontaire, l'huissier de paix du district de Nyon serait chargé, sous la responsabilité du juge, de procéder à l'exécution forcée sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), fixé les frais judiciaires de première instance à 300 fr. (IV) mis ces frais à la charge de A. et B.O. _____ (V), dit qu'en conséquence ceux-ci verseraient à T. _____ la somme de 300 fr. en remboursement de son avance de frais, ainsi que 900 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées et que les sommations envoyées par le bailleur, portant sur des loyers échus, étaient claires et par conséquent valables.

B. A. et B.O. _____ ont interjeté appel le 27 février 2014 contre cette ordonnance en concluant à son annulation, la requête d'expulsion étant déclarée irrecevable. Ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé à l'appel.

Invité à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, l'intimé T. _____ a conclu, avec dépens, à son rejet, ainsi qu'à celui de l'appel.

Par courrier du 4 mars 2014, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a informé les parties que l'appel était de plein droit suspensif.

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

Par contrat de bail à loyer du 24 mars 2009, l'intimé T. _____ a remis en location aux appelants A. et B.O. _____ un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juin 2009 au 31 mai 2014, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud), a été fixé à 3'200 fr. par mois, plus 180 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par contrat de bail à loyer du même jour, l'intimé a remis en location aux appelants le garage n° [...] de l'immeuble en cause. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juin 2009 au 31 mai 2014, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à 220 fr. par mois.

Par contrat de bail à loyer du même jour, l'intimé a remis en location aux appelants la place de parc extérieure n° [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juin 2009 au 31 mai 2014, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à 70 fr. par mois.

Par contrat de bail à loyer du 23 juin 2011, l'intimé a remis en location aux intimés le garage n° [...] de l'immeuble en cause. Conclu pour durer initialement du 16 juillet 2011 au 31 mai 2017, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à 150 fr. par mois.

Le 4 septembre 2013, la gérante de l'immeuble a adressé à chacun des appelants séparément, sous pli recommandé, le courrier suivant au sujet de l'appartement :

« (...)

Le contrôle de nos comptes relève qu'en dépit de notre rappel/mise en demeure du 13.8.2013 vos locations n'ont pas été réglées dans le délai de dix jours et ne sont donc payées qu'au 31.7.2013.

Dans ces circonstances, nous nous voyons contraints d'exiger, dès le début de ce mois le règlement de vos loyers et acomptes de chauffage par trimestre civil d'avance. Vu ce qui précède, vous nous devez à ce jour les loyers de août, septembre dès lors échus, qui totalisent :

Fr. 6'760.00

Conformément à l'art. 257d CO, nous vous mettons en demeure de nous payer ce montant dans les trente jours à compter de la réception de la présente.

Si votre versement ne nous est pas parvenu dans ce délai, nous serons en droit de résilier votre bail, en application de la disposition légale susmentionnée.

Cette mise en demeure vous est adressée sans préjudice d'une éventuelle procédure de recouvrement, tous dommages-intérêts étant par ailleurs réservés.

(...) »

La gérante de l'immeuble a adressé le même jour, sous pli recommandé, à chacun des intimés des avis identiques concernant le garage n° [...], pour un arriéré de loyer de 440 fr., le garage n° [...] pour un arriéré de loyer de 300 fr., et la place de parc extérieure n° [...] pour un arriéré de loyer de 140 francs.

Les arriérés susmentionnés n'ont pas été réglés dans le délai imparti.

Par formules officielles envoyées séparément à chacun des appelants le 15 octobre 2013 sous pli recommandé, la gérante de l'immeuble a résilié les baux susmentionnés avec effet au 30 novembre 2013.

Le 3 janvier 2014, T._____ a requis du Juge de paix du district de Nyon l'expulsion des appelants en application de la procédure des cas clairs.

Dans leurs déterminations du 5 février 2014, les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de la requête pour le motif que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 43 ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 3'820 fr. par mois, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours.

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

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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

3. Les appelants soutiennent que les sommations n'étaient pas claires en se fondant sur un arrêt de la cour de céans.

a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie

ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, 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, les 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.

Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 20 juin 2013/320 et références ; CACI 13 janvier 2012/18 c. 3b/cc; CREC I 25 mars 2010/151, Cahiers du bail [CdB] 2010, p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129)

L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres

termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, p. 666).

En l'espèce, les appelants se réfèrent en vain à l'arrêt CACI 31 mai 2012/249. En effet, dans cette affaire, la sommation avait été envoyée le 1^{er} du mois pour lequel le loyer était réclamé en sus du loyer du mois précédent. La Cour d'appel civile avait admis que la situation n'était pas claire en relevant que le bailleur n'avait « pas attendu une quelconque confirmation bancaire ou postale que le paiement du mois [en cause] avait effectivement eu lieu et qu'il se trouvait en attente d'être crédité » (CACI 31 mai 2012 précité c. 3b). Dans le présent cas, les sommations ont été envoyées le 4 septembre 2013, de sorte que les informations bancaires susmentionnées n'étaient plus douteuses pour le mois de septembre. L'intimé pouvait dès lors conclure à l'absence de paiement à l'échéance mensuelle et réclamer le paiement d'un loyer qui n'avait pas été réglé par mois d'avance. Dès lors que les loyers afférents aux mois d'août et septembre étaient d'ores et déjà échus, sans qu'il soit besoin pour cela d'émettre l'exigence d'un paiement trimestriel, cette exigence ne péjorait pas la situation des appelants s'agissant du paiement des loyers échus. Une telle péjoration ne pourrait être vue que dans la période ultérieure, non en cause ici, où un délai comminatoire aurait été fixé pour s'acquitter d'un loyer qui n'aurait pas été payé par trimestre d'avance. Il s'avère ainsi que la situation juridique était claire s'agissant des mois d'août et septembre impayés, de sorte que le premier juge pouvait statuer dans la procédure dite des cas clairs.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28

septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui verseront en outre à l'intimé des dépens de deuxième instance, par 100 fr., pour les déterminations sur l'effet suspensif (art. 106 al. 1 CPC).

La date de libération des locaux étant passée en raison de l'effet suspensif conféré par la loi à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai de libération des locaux en cause.

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 Nyon pour qu'il fixe à A. et B.O._____, 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 [...], [...] (appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée, un garage n° [...], un garage n° [...], une place de parc n° [...]).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- V.** Les appelants A. et B.O._____ doivent verser à l'intimé T._____ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 mars 2014

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. et Mme A. et B.O. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour T. _____).

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.

Le greffier :