

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 mars 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Abrecht  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 308 al. 2 et 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_ et **Z.**\_\_\_\_\_, à Crans-près-Céligny, appelants, contre l'ordonnance rendue le 17 février 2014 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **B.**\_\_\_\_\_, à Genève, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 17 février 2014, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 14 mars 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement [duplex] de cinq pièces au rez et 1<sup>er</sup> étage, avec cave) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, 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 sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé par les locataires dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui leur avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), que le congé avait ainsi été valablement donné et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte adressé le 26 février 2014 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, accompagné de l'ordonnance attaquée et de divers courriels, S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel en concluant

implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que leur expulsion ne soit pas ordonnée.

Par avis du 27 février 2014, le Juge délégué de la cour de céans a écrit aux appelants que la requête d'effet suspensif formée avec leur appel était sans objet, l'appel étant suspensif de plein droit (art. 315 al. 1 CPC).

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. B.\_\_\_\_\_, ci-après le bailleur, est propriétaire depuis le 17 décembre 1991 d'un immeuble sis rue du [...].

2. Par contrat de bail à loyer du 3 octobre 2011 signé par [...] pour le compte du bailleur, S.\_\_\_\_\_, et Z.\_\_\_\_\_, ci-après les locataires, ont pris en location, conjointement et solidairement responsables entre eux, un appartement (duplex) au rez et 1<sup>er</sup> étage de 158 m<sup>2</sup>, plus une cave, sis Rue du [...]. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> février 2012 au 1<sup>er</sup> avril 2017, le bail se renouvelait tacitement aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation trois mois avant l'échéance.

Le montant du loyer a été fixé à 4'310 fr. par mois, plus 320 fr. d'acomptes de charges.

3. Par courriers recommandés du 12 septembre 2013, adressés respectivement à S.\_\_\_\_\_, et Z.\_\_\_\_\_, le bailleur, représenté par [...], a mis en demeure les locataires de régler dans un délai de trente jours le montant de 9'260 fr., représentant les arriérés de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> août au 30 septembre 2013. Ces courriers renfermaient la signification

qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

4. Par formule officielle du 23 octobre 2013, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, le bailleur a notifié à chacun des locataires la résiliation de son bail avec effet au 30 novembre 2013.

5. Par courriel du 14 novembre 2013, les locataires sont intervenus auprès du bailleur pour réclamer un dédommagement en raisons des défauts affectant les locaux en cause.

S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont procédé au paiement des loyers des mois d'août et septembre 2013, valeur 2 décembre 2013.

Par courriel du 12 décembre 2013, le bailleur a écrit aux locataires qu'il leur octroyait « une indemnisation pour les mois de novembre et décembre 2013 correspondant à 20% du loyer net ».

Les 30 décembre 2013 et 4 février 2014, les locataires ont opéré, sur le compte de [...], deux versements de 3'348 fr. chacun.

6. Par requête du 14 janvier 2014, le bailleur, représenté par [...], a requis du Juge de paix du district de Nyon l'expulsion de S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ des locaux en cause, en se fondant sur l'art. 257 CPC (protection des cas clairs).

Par communication du 16 janvier 2014, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a transmis au Juge de paix du district de Nyon la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, présentée par S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, lui faisant savoir qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Au terme de leurs déterminations adressées le 12 février 2014 au juge de paix, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête déposée par [...].

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

En l'occurrence, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance admettant la requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 (art. 92 CPC) . 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 des locaux d'habitation s'élève à 4'630 fr. par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

**1.2** L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (TF 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013), le délai d'appel est de dix jours. L'appel est ainsi interjeté en temps utile, l'acte ayant été déposé dans les dix jours qui ont suivi la notification régulière de l'ordonnance querellée.

## **2.**

**2.1** 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). 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<sup>ème</sup> éd., Berne 2010, 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à celle-ci de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui

reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, CPC commenté, n. 8 ad. art 317).

En l'espèce, les pièces produites avec l'appel sont irrecevables dans la mesure où elles ne figuraient pas dans le dossier de première instance, les appelants ne démontrant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. L'état de fait de l'ordonnance a été complété par les pièces au dossier.

### **3.**

**3.1** Les appelants prétendent que le cas n'est pas clair, dès lors qu'ils ont invoqué des défauts justifiant une réduction de loyer et qu'une telle réduction leur a été accordée. Ils estiment en conséquence que la mise en demeure et la résiliation de bail sont contraires aux règles de la bonne foi et que la demande d'expulsion envoyée un mois et demi après l'entrée en vigueur de la résiliation est abusive.

**3.2** A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (CVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO ; ATF 120 II 31 c. 4b). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit, tels que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou une attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé ; il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3).

L'art 271 al. 1 CO peut également trouver application lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO ; le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut toutefois annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi et en présence de circonstances particulières (ATF 120 II 31 c. 4a).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée - la réduction n'étant pas en elle-même contestée - et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 c. 4.2.2).

Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination et de la résiliation ; le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait dans la même situation que lorsque le bailleur réclame une somme d'argent supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3).

Cette dernière jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé a contrario qu'elle n'était pas applicable

lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2).

Conformément à cette jurisprudence, la Cour de céans a admis qu'est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7'000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91).

N'est en revanche pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire a cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoque des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et h CO (TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2).

**3.3** En l'espèce, les pièces au dossier permettent de retenir que, postérieurement à la résiliation du 23 octobre 2013, les locataires sont intervenus auprès du bailleur pour réclamer un dédommagement en raison de défauts et que le bailleur a consenti à une réduction de loyer pour les mois de novembre et décembre 2013. Il n'est en revanche pas établi qu'au moment de la résiliation, les parties étaient en pourparlers au sujet d'une réduction de loyer, ni que les locataires avaient consigné le loyer. On ne saurait enfin déduire de ce que la régie a utilisé à l'une ou l'autre reprise le terme de « loyer » qu'un nouveau bail aurait été passé, le bailleur ayant au contraire suffisamment et clairement indiqué sa volonté d'obtenir l'expulsion de ses locataires par requête du 14 janvier 2014. Rien ne permet donc de tenir le congé pour abusif.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux en cause.

**5.** Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou s'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision.

En l'espèce, il y a lieu de compléter d'office le chiffre III du dispositif de l'arrêt du 27 mars 2014 en ce sens que les locaux en cause sont sis à [...] [...] (appartement de 5 pièces au rez et 1<sup>er</sup> étage avec cave) et de rectifier le chiffre IV de celui-ci en ce sens que les frais judiciaires de deuxième instance, mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC).

Par ces motifs,

la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,

statuant à huis clos,

en application de l'art. 312 al. 1 CPC,

prononce :

**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 S. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 5 pièces au rez et 1<sup>er</sup> étage avec cave).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants S. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 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 :

- Mme S. \_\_\_\_\_,
- M. Z. \_\_\_\_\_,
- M. Jacques Lauber (pour B. \_\_\_\_\_).

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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :