

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juin 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.T.**_____ et **B.T.**_____, tous deux à Ste-Croix, intimés, contre l'ordonnance rendue le 24 avril 2014 par la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____, à Ste-Croix, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 avril 2014, la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à A.T._____ et B.T._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 mai 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1450 Ste-Croix (appartement en duplex de 3,5 pièces, [...], avec garage, [...]) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 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 décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais judiciaires, l'indemnité du conseil d'office des intimés et les dépens (IV à IX) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (X).

En droit, le premier juge a retenu que les locataires, ayant allégué qu'ils ne savaient plus à qui verser leur loyer, n'avaient pas démontré qu'ils avaient entrepris des démarches pour la recherche de leur cocontractant ni qu'ils s'étaient acquittés du loyer en souffrance dans le délai imparti. Cela étant, il a considéré qu'il était 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 du 7 mai 2014, A.T._____ et B.T._____ ont fait appel de cette ordonnance en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête est rejetée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. V._____ a remis à bail A.T._____ et B.T._____ un appartement en duplex de 3,5 pièces et un garage, sis [...], 1450 Ste-Croix. Le bail a été conclu oralement. Le loyer était de 1'150 fr., charges comprises.

2. Le 11 septembre 2012, les locataires ont payé la somme de 3'450 fr., correspondant aux loyers du 15 septembre au 15 décembre 2012. Le 13 décembre 2012, ils ont payé 6'900 fr., correspondant aux loyers du 15 décembre 2012 au 15 juin 2013.

3. Par lettre recommandée du 6 novembre 2013, la gérance X._____ a mis les locataires en demeure de payer la somme de 1'150 fr. pour le loyer du 15 octobre au 15 novembre 2013, avec indication qu'à défaut, leur bail à loyer serait résilié.

4. Par formule officielle datée du 13 décembre 2013, la gérance a résilié le bail à loyer avec effet au 31 janvier 2014, pour défaut de paiement de loyer.

5. Le 31 janvier 2014, A.T._____ et B.T._____ ont déposé une requête en annulation de congé et prolongation de bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'Yverdon-les-Bains. Le 12 février 2014, la Commission de conciliation a informé la Justice de paix qu'elle n'examinerait pas la requête des locataires avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

6. Par requête du 4 février 2014, V._____ a conclu à ce que les locataires soient condamnés à quitter leur logement, garage et toutes dépendances, vides et en parfait état de propreté, dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, et à ce qu'il soit habilité à recourir si nécessaire à la force publique aux frais des locataires.

7. Le 25 mars 2014, la société Romande Energie a confirmé à A.T._____ que le contrat d'électricité de l'appartement était repris à son nom « suite à une coupure de courant ».

En droit :

1. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une 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. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (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 cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, les appelants ayant saisi la Commission de conciliation pour une annulation du congé, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 248 ss et 314 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

3. a) Les appelants soutiennent que la procédure dite des cas clairs n'était pas applicable, car un accord aurait été conclu avec le

bailleur les autorisant à payer leurs loyers de manière groupée et irrégulière et qu'une procédure serait pendante devant le Tribunal des baux en raison d'un congé-représailles.

b) Aux termes de 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 (a) et la situation juridique est claire (b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces. Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157 ; CREC 30 juillet 2013/251).

Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe que la protection doit être refusée (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (JT 2011 III 146).

Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des

moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 juillet 2013/356).

Quant à la situation juridique, elle 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 (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 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). Le fait que le créancier soit porteur d'une reconnaissance de dette n'est pas en soi une condition nécessaire (Cahiers du bail [CdB] 2013, p. 66).

c) En l'espèce, le défaut de paiement du loyer dans le délai comminatoire fait que la situation juridique est claire et que l'expulsion pouvait être ordonnée dans la procédure précitée.

4. a) Les appelants ne peuvent rien déduire du fait que plusieurs loyers échus auraient été versés en une fois avec l'assentiment du bailleur : la demande de paiement dans un délai de trente jours assortie de la commination excluait qu'il soit fait application d'autres modalités de paiement. En d'autres termes, si le bailleur avait consenti par le passé à un paiement tardif, on ne pourrait pas autant en déduire qu'il aurait

renoncé par là au droit que lui confère l'art. 257d CO en cas de demeure du locataire.

b) Le bailleur est fondé à résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a - ou a eu - un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO ; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité ; CREC I 31 octobre 2008/502). Ce n'est qu'à titre exceptionnel que, même s'il remplit toutes les conditions posées par l'art. 257d CO, le congé pour cause de demeure peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO) ou réalise l'un des cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. a, b, c et f (TF C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.4 ; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I p. 424). 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 annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit ; il faut toutefois des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 c. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 c. 4b). En revanche, des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.2).

c) En l'espèce, des circonstances permettant de conclure à l'existence d'un congé de représailles ne peuvent pas être vues dans le fait allégué par les appelants que les parties seraient divisées devant le Tribunal des baux par un litige en matière de congé-vente, puisqu'ils n'ont apporté aucun élément de preuve à ce sujet.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

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 un nouveau délai pour libérer les locaux concernés.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 611 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des 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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 611 fr. (six cent onze francs), sont mis à la charge des appelants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à A.T._____ et B.T._____, 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 au [...], à 1450 Ste-Croix (appartement en duplex de 3,5 pièces, [...], avec garage, [...]).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 juin 2014

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 :

- A.T. _____ et B.T. _____
- M. Christophe Savoy, aab (pour V. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 1'150 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 des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud

La greffière :