

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 avril 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 311 CPC ; 257d CO ; 7 RULV

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, p.a. à Renens, requérant, contre l'ordonnance rendue le 16 mars 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.I.**_____, et **B.I.**_____, à Renens, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par courrier recommandé du 15 septembre 2015, le bailleur G. _____ a mis les locataires A.I. _____ et B.I. _____ en demeure de lui verser dans les dix jours le loyer du mois de septembre 2015 de l'appartement sis [...] à Renens, avec garage et place de parc, pour un total de 1'565 fr., à défaut de quoi il solliciterait dès le prochain terme le règlement du loyer par trimestre d'avance, conformément aux art. 7 et 9 RULV.

Les locataires se sont acquittés du loyer du mois de septembre 2015 le 7 octobre 2015.

Par courriers recommandés du 16 octobre 2015, G. _____ a enjoint A.I. _____ et B.I. _____ de payer les loyers des mois d'octobre à décembre 2015, à raison de 1'375 fr. par mois, plus intérêts ouverts par 618 fr. 75, soit un total de 4'743 fr. 75, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié aux conditions de l'art. 257d CO.

Par formules officielles du 24 novembre 2015, G. _____ a résilié le bail avec effet au 31 décembre 2015.

B. Le 4 janvier 2016, G. _____ a déposé une requête de protection en cas clair, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à A.I. _____ et B.I. _____ de libérer les locaux occupés, des mesures d'exécution forcée directe étant d'ores et déjà prises en cas d'inexécution.

Par ordonnance du 16 mars 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix) a déclaré irrecevable la requête de G. _____ (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la

charge de la partie bailleresse (II et III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

C. Par acte du 21 mars 2016, G._____ a formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de dépens, à l'admission de l'appel et au renvoi de la cause à la Juge de paix pour la fixation d'un nouveau délai de départ.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la

partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel porte sur une décision rendue en cas clair dont la valeur litigieuse, au vu du loyer mensuel de 1'375 fr. du logement en question, est supérieure à 10'000 fr. ; il intervient en temps utile et émane d'une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

2.

2.1 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, CPC

commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

2.2 En l'espèce, à l'appui de son mémoire, l'appelant s'est limité à énoncer la teneur des art. 257d CO ainsi que 2 et 7 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), et à en déduire que les loyers de novembre et décembre 2015 étaient exigibles sur la base de la sommation du 15 septembre – qui comportait l'avis que faute de paiement dans le délai imparti, il serait requis dès le prochain terme le règlement des loyers par trimestre d'avance –, de sorte que faute de paiement dans le délai, l'appel devrait être admis et la cause renvoyée à la première juge pour fixation d'un nouveau délai de départ. Or cette motivation ne prend pas position sur la motivation de la première juge, selon laquelle l'art. 7 RULV aurait été concrètement mal appliqué, à défaut d'une démarche en deux étapes du bailleur – soit la mise en demeure puis la notification de l'exigence du versement des loyers par trimestre d'avance, avant la résiliation fondée sur l'exigibilité par trimestre d'avance –, ni n'indique en quoi la décision serait erronée. Cette motivation est insuffisante et le vice ne peut être réparé par la fixation d'un délai en application de l'art. 132 CPC.

Pour ce motif déjà, l'appel apparaît irrecevable.

3.

3.1 Au vu de la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond. Ces dernières doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Ainsi, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée. Il n'est fait exception à cette règle que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne

serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383 et l'arrêt cité, JdT 2012 III 23). De même, lorsque l'appel est dirigé contre une décision de non-entrée en matière et que l'autorité d'appel ne pourra rendre une décision au fond, des conclusions en renvoi de la cause à l'autorité inférieure sont recevables (cf. TF 4A_241/2014 du 21 novembre 2014 consid. 1.2 et réf., ad art. 107 al. 2 LTF). Enfin, il doit exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

3.2 En l'espèce, l'appelant a conclu au pied de son appel à l'admission de celui-ci et au renvoi de la cause à la Juge de paix pour la fixation d'un nouveau délai de départ. La décision entreprise a été rendue en procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC, laquelle permet au juge, si l'état de fait et la situation juridique sont suffisamment établis (art. 257 al. 1 let. a et b CPC), de rendre un jugement au fond, à l'issue d'une procédure sommaire. A défaut, le juge n'entre pas en matière. Dans l'hypothèse où l'appel formé contre la décision de non-entrée en matière rendue en première instance devait être admis, la Cour d'appel de céans serait habilitée à statuer elle-même sur le fond, en « accordant la protection dans les cas clairs », soit dans le cas d'espèce en ordonnant la libération des locaux, dans un délai à déterminer, avec au besoin le concours de la force publique. Encore faut-il que l'autorité d'appel ait été saisie de conclusions en ce sens, ce que l'appelant a omis de faire. L'utilisation des termes « fixation d'un nouveau délai de départ » est insuffisante à constituer une conclusion recevable, en l'absence de précision sur l'objet de la commination, soit la personne à qui ce délai de départ devrait être imparti et les locaux qui en sont l'objet ; par ailleurs, le sens de ce « nouveau délai de départ » est peu compréhensible, puisqu'aucun délai de départ n'a été fixé par le premier juge.

La motivation de l'appel ne permet pas de pallier le défaut de précision des conclusions, puisqu'à l'exception des termes « fixation d'un nouveau délai de départ », il n'y est fait aucune allusion à la résiliation du bail, ni à la restitution des locaux, ni encore au fait que les locataires intimés devraient être expulsés, et encore moins au fait que l'exécution forcée serait requise. Pour interpréter l'acte d'appel, il faut en réalité se plonger dans le dossier de première instance et compléter les lacunes de l'appel en recourant au contenu de la requête, ce qui n'est pas admissible, a fortiori s'agissant d'un acte rédigé par un mandataire professionnel.

Pour ce second motif également, l'appel se révèle irrecevable.

4. Quoi qu'il en soit, même à supposer recevable, l'appel devrait être rejeté. En effet, comme l'a à juste titre rappelé le premier juge, 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 (CACI 20 juin 2013/320 consid. 3c).

Or en l'espèce, l'appelant, dans ses courriers du 16 octobre 2015, a en même temps exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance et mis les locataires en demeure au sens de l'art. 257d CO. Ce faisant, il n'a pas respecté la procédure en deux temps exigée par la jurisprudence précitée, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge, considérant que l'état de fait et la situation juridique n'étaient pas clairs au sens de l'art. 257 CPC, n'est pas entré en matière sur la requête.

5. Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est irrecevable.

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant G._____.

III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mikaël Ferreiro, aab (pour G._____),
- A.I._____ et B.I._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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), le 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).

Le greffier :