

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____ et **B.**_____, tous deux à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 octobre 2016 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **A.J.**_____ et **B.J.**_____, tous deux à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 octobre 2016 notifiée aux locataires le 25 octobre 2016, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à U. _____ et B. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 18 novembre à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 5,5 pièces au rez-de-chaussée avec garage intérieur et place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour les parties 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 cette décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseraient la somme de 800 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti ; que les mises en demeure originales reçues par les locataires étaient signées du représentant des bailleurs et donc valables ; que les résiliations signifiées par une formule signée par le représentant n'étaient pas nulles du fait que seul le nom de l'un des cobailleurs était indiqué comme étant représenté par le mandataire ; que par lettre du 18 mai 2016, les locataires avaient été informés que les deux cobailleurs avaient donné à un tiers le pouvoir de les représenter dans le cadre de la procédure en expulsion pour défaut de paiement ; que le congé était par conséquent valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. Par écriture du 3 novembre 2016, U._____ et B._____ ont fait appel de l'ordonnance précitée, en concluant à son annulation et à ce que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée devant le juge de paix pour nouvelle décision.

Les appelants ont requis l'effet suspensif. Le 4 novembre 2016, ils ont été informés que cette requête était sans objet, compte tenu de l'octroi *ex lege* de l'effet suspensif en procédure d'appel.

Par réponse du 21 décembre 2016, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, à la confirmation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent à [...].

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

1. Par contrat de bail à loyer du 14 juin 2013, B.J._____ et A.J._____ ont remis en location à U._____ et B._____ un appartement de cinq pièces et demie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, soit du 15 juillet 2013 au 1^{er} juillet 2016, renouvelable aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer a été fixé à 4'000 fr. par mois, charges par 250 fr. comprises.

2. Par courriers recommandés du 18 mai 2016, retirés par les destinataires le 19 mai 2016, les bailleurs, représentés par l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, ont mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours le montant total de 8'000 fr.,

correspondant aux loyers impayés des mois d'avril et mai 2016, ainsi qu'une somme de 1'153 fr. 60, soit des intérêts de retard par 57 fr., des frais d'intervention par 950 fr. et des frais de poursuite par 146 fr. 60. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié et leur expulsion requise auprès du juge de paix.

Les locataires n'ont pas versé le montant de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

3. Par formules officielles du 21 juin 2016, le mandataire des bailleurs a résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2016. Ces documents portent la signature de celui-ci et il y est mentionné, sous la rubrique « Bailleur ou représentant », « A.J. _____ représenté par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté ».

4. Par requête d'expulsion du 3 août 2016, adressée à la Juge de paix, A.J. _____ et B.J. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à U. _____ et B. _____ de libérer l'appartement occupé, des mesures d'exécution forcée directe étant d'ores et déjà ordonnées.

Par déterminations du 5 septembre 2016, les locataires ont fait valoir qu'ils étaient à jour dans le paiement du loyer et que le retard de certains paiements s'expliquait par le fait que l'employeur d'B. _____ était tombé en faillite. Ils ont également relevé que les mises en demeure ne comportaient pas de signature manuscrite et qu'elles étaient, de leur avis, nulles, de même que les résiliations notifiées par un seul des cobailleurs.

Par déterminations du 12 septembre 2016, les bailleurs ont maintenu leurs conclusions. Ils ont en particulier mentionné que les locataires étaient régulièrement en retard dans le paiement du loyer depuis 2013, que l'arriéré de loyers, réglé le 28 juin 2016, l'avait été après l'échéance du délai comminatoire et que le loyer du mois de septembre 2016 n'avait pas été payé. Ils ont également relevé que les mises en demeure originales, contrairement aux copies produites, portaient la

signature manuscrite du représentant des cobailleurs et que les résiliations adressées par formules officielles par le mandataire autorisé en vertu d'une procuration étaient valables, bien que le nom de B.J. _____ n'y figurât pas.

Par courrier du 7 octobre 2016, les locataires ont encore fait valoir qu'ils s'étaient régulièrement acquittés du loyer durant l'année 2015. Ils ont également insisté sur le fait que la résiliation faite au nom d'un seul des cobailleurs était nulle et que, par conséquent, la protection pour cas clairs ne pouvait être accordée. Ils ont produit, sur réquisition de la partie adverse, les mises en demeure originales portant la signature du représentant des cobailleurs.

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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

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 bailleuse 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 bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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 part 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).

1.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel (4'000 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 23 décembre 2016/715 consid. 2).

3. Les appelants reviennent tout d'abord sur le paiement irrégulier du loyer en 2016, qui s'expliquerait du fait de la faillite de l'employeur de l'appelante, fait sur lequel les appelants n'ont pas eu d'emprise.

Les intimés, pour leur part, relèvent que les appelants ont pris du retard dans le paiement du loyer depuis l'année 2013 et que l'employeur de l'appelante n'a jamais été en faillite. Ils soulignent encore que les appelants ne sont toujours pas à jour dans le règlement de leurs loyers (ou indemnités pour occupation illicite), puisque leur dernier versement solde le loyer du mois d'août 2016 et qu'ils restent ainsi leur devoir 16'000 francs.

La faillite de l'employeur de l'appelante, qui constitue une circonstance nouvelle, ne peut être prise en considération en appel (cf. consid. 2 *supra*). Cela importe toutefois peu, puisque les appelants ne contestent pas ne pas s'être acquittés de l'entier de l'arriéré des loyers dus dans le délai comminatoire.

Le grief est par conséquent infondé et doit être rejeté.

4. Les appelants discutent ensuite des signatures figurant sur les mises en demeure et sur les formules officielles de résiliation de bail, relevant qu'elles ne sont pas les mêmes. Ils prétendent à cet égard qu'ils ne connaîtraient pas l'identité exacte de leurs auteurs respectifs et qu'ils ignoreraient si ces personnes ont la qualité juridique pour notifier les actes en question. Ils estiment ainsi que les mises en demeure non valablement signées seraient nulles.

Les intimés, quant à eux, précisent que les mises en demeure ont été signées de la plume de leur agent d'affaires, alors que les formules officielles de résiliation de bail ont été signées sur son ordre par sa collaboratrice et ancienne stagiaire, lesquels ont tous deux les pouvoirs de les représenter.

Les mises en demeure, produites en original, ont été écrites sur le papier à en-tête de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder et il est clairement fait mention du nom « P. Stouder » en guise de signature. Dans la mesure où cet agent d'affaires a indiqué expressément en préambule avoir été constitué mandataire par A.J._____ et B.J._____, on ne saurait dire que les mises en demeure sont nulles.

L'argument des appelants est donc infondé et doit être écarté.

5. Les appelants font encore valoir que les résiliations qui leur ont été signifiées seraient nulles, dès lors qu'elles émaneraient d'un seul des cobailleurs.

Les intimés retiennent à cet égard que les mises en demeure font clairement état du fait que les démarches étaient entreprises tant par B.J._____ que par A.J._____ et que, du reste, les formules officielles de notification de résiliation de bail renvoyaient expressément aux courriers du 18 mai 2016, signé par l'agent d'affaires Pascal Stouder, par lequel il a précisément informé les locataires qu'il avait été constitué mandataire par B.J._____ et A.J._____. Les appelants devaient ainsi inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation. Les intimés relèvent encore qu'il serait de pratique courante que les gérances habilitées à représenter les bailleurs signifient un congé à leur nom sans faire mention du nom des propriétaires de l'immeuble, ce qui rendrait sans importance le fait que seul le nom de l'appelant figure sur les formules officielles en question.

En l'espèce, comme l'ont relevé les intimés, la sommation du 18 mai 2016 avait été signée par l'agent d'affaire Pascal Stouder qui déclarait expressément avoir été constitué mandataire par les deux bailleurs A.J._____ et B.J._____ et qui était effectivement au bénéfice d'une procuration signée le même jour par les deux bailleurs. Tant le Tribunal fédéral (TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1.2.2) que la

Cour de céans (CACI 13 février 2015/81 consid. 3c) ont jugé que le fait pour les locataires de se prévaloir de l'éventuel vice affectant le pouvoir de représentation du mandataire de la partie bailleuse - dès lors que seul l'un des cobailleurs était formellement mentionné sur la formule officielle de résiliation de bail, signée par le représentant - n'apparaissait pas compatible avec les règles de la bonne foi. Comme dans l'arrêt précité (CACI 13 février 2015/81 consid. 3c), il faut ainsi considérer que, dans les circonstances de l'espèce, les appelants, qui invoquent l'absence du nom de l'un des bailleurs sur la formule de congé, commettent un abus de droit dès lors qu'ils n'avaient pas intérêt à ce que tous les noms des bailleurs y figurent et qu'ils savaient, de surcroît, que le représentant agissait au nom des deux cobailleurs puisqu'ils en avaient été expressément informés par courriers du 18 mai 2016.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 680 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TJFC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés un montant de 1'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à U._____ et B._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 5,5 pièces au rez-de-chaussée avec garage intérieur et place de parc extérieure).

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 680 fr. (six cent huitante francs), sont mis à la charge des appelants U._____ et B._____, solidairement entre eux.

- V.** Les appelants U._____ et B._____, solidairement entre eux, verseront aux intimés A.J._____ et B.J._____, créanciers solidaires, un montant de 1'000 fr. (mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. U. _____ et Mme B. _____,
- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté (pour B.J. _____ et B.J. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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).

La greffière :