

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 décembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Perrot et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 266n CO et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à Zürich, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 13 octobre 2016 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec et **B.I.**_____, tous deux à Nyon, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 octobre 2016, envoyée aux parties le même jour, le Juge de paix du district de Nyon a déclaré irrecevable la requête en protection des cas clairs déposée le 1^{er} septembre 2016 par la bailleresse P._____ contre les locataires A.I._____ et B.I._____ (I), a fixé à 300 fr. les frais judiciaires à la charge de la bailleresse (II) et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (III).

En droit, le premier juge a en substance retenu que la bailleresse n'avait pas expliqué la raison pour laquelle une nouvelle résiliation était intervenue le 29 juin 2016, alors que le bail avait déjà été résilié pour le 31 mai 2016, et a dès lors estimé qu'on « p[ouvait] en déduire que la précédente résiliation avait à nouveau été annulée », d'autant que la bailleresse, dans sa lettre d'accompagnement de la seconde résiliation, se référait au loyer impayé du mois de juin 2016. Dans ce cas, un nouvel avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220) aurait dû être adressé aux locataires avant la résiliation du 29 juin 2016 ; or celui-ci ne figurait pas au dossier.

B. Par acte du 24 octobre 2016, P._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à ce qu'elle soit annulée (II), à ce qu'il soit statué à nouveau en ce sens que les locataires A.I._____ et B.I._____ soient condamnés à évacuer de leurs personnes et de leurs biens l'appartement n° [...] de l'immeuble sis [...] à [...] et la cave n° [...] mise à leur disposition dans le même immeuble (III), que l'exécution immédiate de la décision d'évacuation par l'intervention d'un huissier judiciaire ou, si nécessaire, par l'intervention de la force publique, soit ordonnée (IV) et qu'A.I._____ et B.I._____ soient condamnés à tous les frais tant de première que de deuxième instance (V).

Le 28 octobre 2016, l'appelante a produit un lot de pièces nouvelles.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

En 2012, 2014 et 2015 déjà, alors que les locataires étaient en retard dans le paiement de leur loyer, la bailleresse P. _____ leur a fait notifier un avis comminatoire, puis un avis de résiliation de bail. Ces résiliations ont cependant à chaque fois été annulées par la bailleresse, du fait que les locataires avaient fini par s'acquitter des montants dus.

Le 15 mars 2016, la bailleresse a adressé à chacun des locataires un avis comminatoire signifiant qu'à défaut de paiement du montant de 3'301 fr. 70 dans les 30 jours, montant représentant les arriérés dus par les locataires au 1^{er} mars 2016, le bail serait résilié.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai, la bailleresse a signifié, par avis du 19 avril 2016, la résiliation du bail à chacun des deux locataires, avec effet au 31 mai 2016.

Le 29 juin 2016, la bailleresse a adressé à chacun des deux locataires un nouvel avis de résiliation, avec effet au 31 juillet 2016.

Par requête en protection des cas clairs du 1^{er} septembre 2016 adressée au Juge de paix du district de Nyon, la bailleresse a en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les locataires A.I. _____ et B.I. _____ soient condamnés à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'appartement n° [...] de l'immeuble sis [...] à [...] et la cave n° [...] mise à leur disposition dans le même immeuble (I) et à ce que l'exécution immédiate du jugement

d'évacuation par l'intervention d'un huissier judiciaire ou par l'intervention de la force publique soit ordonnée (II).

Les défendeurs n'ont pas procédé devant le premier juge.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales 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. 2 CPC).

1.2 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 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la 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 28 janvier 2015/52 consid. Ia).

1.3 En l'espèce, point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point. Il est en effet acquis que l'appelante ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à six mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 1'740 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Par ailleurs, l'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile, par la bailleresse qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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^e éd., 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "volikommenes Rechtsmittel").

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 25 novembre 2015/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

Au vu de ce qui précède, les pièces produites par l'appelante en annexe à son courrier du 28 octobre 2016 sont irrecevables.

3.

3.1 L'appelante fait valoir que le congé du 19 avril 2016 n'aurait jamais été annulé, mais uniquement « répété », du fait que la bailleresse aurait constaté que l'avis de résiliation du 19 avril 2016 avait été reçu par les locataires le dernier jour du délai comminatoire et du délai de garde. Craignant que, de ce fait, le congé soit considéré comme nul, elle a procédé à une nouvelle notification du congé par lettre du 29 juin 2016. Elle soutient ainsi que, le second avis de congé n'étant que la répétition du premier et le loyer réclamé dans le courrier comminatoire du 15 mars n'ayant pas été payé, la résiliation devrait être considérée comme valable, et la requête en protection des cas clairs devrait être admise.

3.2

3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais.

Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

L'avis comminatoire est sujet à réception. Le délai régulièrement fixé par le bailleur court donc à partir du jour où le locataire a eu la possibilité d'en prendre connaissance (François Bohnet/Marino Montini (Ed.), Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 20 ad art. 257d CO). La date de la réception du pli doit être prouvée par le bailleur (David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 668).

3.3

3.3.1 En l'espèce, il est exact, comme l'a relevé le premier juge, que la bailleresse n'a pas expliqué dans sa requête pour quel motif une nouvelle résiliation avait été adressée le 29 juin 2016. Néanmoins, les éléments au dossier ne permettent pas de tenir pour acquis que la résiliation communiquée le 19 avril 2016 aurait été annulée. L'argumentation de l'appelante peut ainsi être suivie sur ce point.

Quoi qu'il en soit, la requête en protection des cas clairs devait être déclarée irrecevable pour un autre motif.

3.3.2 Un congé est inefficace lorsque l'avis comminatoire n'a pas atteint le locataire (David Lachat, op. cit., pp. 670-671). L'inefficacité est une forme de nullité. Le juge doit constater d'office la nullité du congé (David Lachat, op. cit., p. 729).

En l'espèce, dans sa requête du 1^{er} septembre 2016 la bailleresse allègue que les locataires « ont été mis en demeure, par plis recommandés de la bailleresse du 15 mars 2016, de s'acquitter d'un montant de 3'301 fr. 70, à titre d'arriérés de loyer pour les mois de février

et mars 2016, sous déduction d'un montant de CHF 178.30 ». Cet allégué est prouvé par les pièces 18 à 20, en particulier la pièce 20 « courrier recommandé de P._____ à M. B.I._____ » du 15 mars 2016 et « track&trace ».

Or l'examen de cette pièce 20 révèle qu'il s'agit bien d'une commination à la forme de l'art. 257d CO, mais que celle-ci est adressée en « Recommandée » à « Madame Assistante Sociale, CSR [...] Rue des [...] à [...] ». La requête ne mentionne pas la raison pour laquelle cet avis comminatoire a été adressé à cette assistante sociale et non aux locataires eux-mêmes, comme cela a été le cas pour les deux résiliations subséquentes des 19 avril 2016 et 29 juin 2016. On ignore donc si les locataires ont été atteints, la bailleresse ne l'ayant pas établi alors qu'il lui incombait de le faire. Il en résulte que le congé pourrait être de ce fait inefficace, inefficacité que le juge doit relever d'office, comme cela a été exposé ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, on ne peut pas considérer, comme semble le faire l'appelante, que l'état de fait ne serait pas litigieux, le caractère incontesté de l'état de fait ne pouvant pas être déduit du simple défaut des défendeurs (François Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 257 CPC). Il en résulte que la situation juridique n'est pas claire et que l'irrecevabilité de la requête du 1^{er} septembre 2016 doit être confirmée.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural 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 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 15 décembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Fabienne Fischer pour P._____,
- A.I._____ et B.I._____ personnellement.

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

- 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 :