

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 février 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Merkli et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Gudith

Art. 257d et 267 al. 1 CO ; 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à [...], et **H.**_____, à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 décembre 2018 par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**_____, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 11 décembre 2018, notifiée aux parties locataires le 27 décembre 2018, le Juge de paix des districts du Jura - Nord Vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le premier juge), statuant sur requête de N. _____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé), a ordonné à Q. _____ et à H. _____ (ci-après : les locataires ou les appelants) de quitter et rendre libres pour le mardi 15 janvier 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4.5 pièces, dans les combles [lot n° [...]] et places de parc intérieures n° [...], ainsi que toute autre dépendance) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 la 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 la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 300 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 12'512 fr., représentant les loyers dus au 18 juin 2018 pour la période du 1^{er} mars au 30 juin 2018, la partie bailleuse avait fait notifier le 18 juin 2018 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 27 juillet 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2018. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable et la requête d'expulsion du 19 septembre 2018 devait être admise en cas clair.

B. **a)** Par acte du 2 janvier 2019, Q._____ et H._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de dépens, à son annulation.

Les appelants ont produit un bordereau de quatre pièces.

Il n'a pas été demandé de réponse.

b) Le 25 février 2019, la Cour de céans a communiqué le dispositif du présent arrêt aux parties et les a informées qu'une copie de l'arrêt complet leur serait notifiée ultérieurement.

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

1. **a)** N._____ est propriétaire de la part PPE n° [...] de l'immeuble de base n° [...] de la Commune de [...], sis [...], consistant en un appartement de 4.5 pièces.

b) Q._____ est une société active dans le domaine de l'immobilier, dont le siège est à [...] et dont l'unique associé gérant est H._____.

Par décision du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne du 10 janvier 2019, la société a été déclarée en faillite par défaut des parties avec effet à partir du 10 janvier 2019, à 11 h 27.

Le 25 janvier 2019, la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne a prononcé l'effet suspensif de la faillite rendue le 10 janvier 2019.

2. Le 24 mars 2016, Q.____ et H.____, en qualité de locataires, et N.____, en qualité de bailleur et représenté par la gérance [...], ont conclu un contrat de bail portant sur la location de l'appartement de 4.5 pièces propriété de N.____, ainsi que deux autres contrats de bail portant sur la location de deux places de parc intérieures n° [...].

Les loyers mensuels s'élevaient à 2'770 fr. pour l'appartement, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 208 fr. en sus, et à 150 fr. pour chaque place de parc.

3. Par courriers du 18 juin 2018, adressés séparément sous plis recommandés, le bailleur a mis en demeure chacun des locataires de verser, dans un délai de trente jours, un montant de 13'300 fr. représentant, pour la période du 1^{er} mars au 30 juin 2018, les loyers dus pour l'appartement par 11'912 fr. et ceux dus pour les places de parc intérieures n° [...] par 1'200 fr., ainsi que des intérêts de retard par 188 francs. Le bailleur indiquait aux locataires qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Les locataires ont retiré ces plis le 25 juin 2018.

4. Par formules officielles adressées le 27 juillet 2018 aux deux locataires séparément sous plis recommandés, le bailleur a résilié pour le 31 août 2018 les baux concernant l'appartement et les deux places de parc n° [...]. Selon le « suivi des envois », les locataires ont reçu un avis pour retrait de la Poste suisse le 30 juillet 2018 et ont retiré leurs plis le 10 août 2018.

5. Le 19 septembre 2018, le bailleur a saisi le premier juge d'une requête d'expulsion en cas clair.

Les parties ont été citées à comparaître à une audience fixée au 11 décembre 2018 à 15 h 15 à Echallens, à laquelle elles ne se sont pas présentées.

Par courrier du 14 décembre 2018, le conseil des locataires a requis la fixation d'une nouvelle audience, en application des art. 147 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). A l'appui de sa requête, il a fait valoir que le défaut des locataires à l'audience du 11 décembre 2018 était imputable à une faute légère et a notamment expliqué ce qui suit : « (...) lors de la préparation de dite audience, chez le conseil soussigné, l'associé-gérant, voulant répondre à la question du lieu de l'audience, a jeté un œil rapide sur la citation à comparaître et a indiqué l'adresse de l'expéditeur, à savoir les Justices de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, sans réaliser que l'audience était annoncée à Echallens ».

Par courrier du 18 décembre 2018, le premier juge a informé le conseil des locataires qu'il avait déjà statué sur pièces et que l'ordonnance avait été notifiée aux parties le 17 décembre 2018. Il a en outre indiqué que ledit conseil n'avait produit aucune procuration justifiant de son mandat.

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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Le délai d'appel est respecté lorsque l'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente ; celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.2 En l'espèce, compte tenu des trois loyers mensuels par 3'070 fr. au total (2'770 fr. + 150 fr. + 150 fr.), hors charges, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

3.

3.1 Les appelants font valoir que le délai de résiliation de 30 jours n'aurait pas été respecté par le bailleur, dès lors qu'ils auraient retiré la notification de la résiliation du bail le 10 août 2018. Par conséquent, le bailleur n'aurait pas établi la réception de la notification de résiliation à temps pour permettre l'échéance du délai de congé à la fin du mois d'août 2018 et, en ce sens, le cas ne serait pas clair.

3.2 La fixation d'un délai comminatoire - non litigieuse en l'espèce - est une déclaration de volonté soumise à réception, à laquelle s'applique la *théorie de la réception relative*. Ainsi, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3).

La résiliation du bail - seule litigieuse en l'espèce - est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance ; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit, en règle générale, le lendemain du dépôt de l'avis (*théorie de la réception absolue* ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. Un envoi sous pli simple de la résiliation ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 118 II 42 consid. 3b). En cas d'envoi sous pli recommandé, l'auteur de la résiliation doit à tout le moins

prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, SJ 1999 I 145) ; une vraisemblance prépondérante suffit (TF 2C_780/2010 du 21 mars 2011 consid. 2.4, RF 2011 518). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1).

3.3 En l'espèce, il ressort du « suivi des envois » de la notification de la résiliation - pièce produite par les appelants eux-mêmes - que l'avis pour retrait a été déposé dans la boîte aux lettres le 30 juillet 2018. L'avis est ainsi censé avoir été réceptionné le 31 juillet 2018 (cf. *supra* consid. 3.2). A relever qu'en l'occurrence, le destinataire avait requis la prolongation du délai de retrait au 27 août 2018 et n'a finalement retiré le pli que le 10 août 2018. Aussi, la résiliation pour le 31 août 2018 a été notifiée conformément à l'art. 257d al. 2 CO, les destinataires ne prétendant pas - et n'établissant *a fortiori* pas au degré de la vraisemblance prépondérante - qu'un comportement incorrect des agents postaux devrait conduire à retenir que l'avis de retrait n'avait pas été déposé dans la boîte aux lettres le 30 juillet 2018.

Le grief doit être rejeté.

4.

4.1 Les appelants contestent encore, « par surplus de motivation », le courrier du 18 décembre 2018 du premier juge - qui faisait suite au courrier de leur conseil du 14 décembre 2018 -, dans lequel le magistrat, d'une part, a relevé qu'il avait déjà statué et notifié l'ordonnance d'expulsion le 17 décembre 2018 et, d'autre part, a indiqué que ledit conseil n'avait produit aucune procuration justifiant de son mandat. Les

appelants relèvent par ailleurs que le courrier ne contient pas d'indication des voies de droit.

4.2 Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête doit être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). L'art. 148 CPC s'applique également aux délais légaux et en particulier aux délais d'appel (JdT 2011 III 106 et les réf.). Le *dies a quo* pour le calcul du délai de dix jours dans lequel la requête de restitution doit être déposée est le jour où cesse l'empêchement, pour autant qu'à ce moment, la partie défaillante connaisse ou ait dû connaître son défaut. L'empêchement prend fin dès que l'intéressé est à nouveau apte à agir en personne ou à charger un tiers d'exécuter l'acte à sa place (TF 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve (TF 5A_94/2015 du 6 août 2015 consid. 6.2 et 6.3). La requête de restitution doit ainsi être motivée - c'est-à-dire indiquer l'empêchement - et doit être accompagnée des moyens de preuve disponibles. Le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (TF 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1, SJ 2016 I 114 ; TF 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1, SJ 2016 I 285 ; TF 5A_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1). Une simple hypothèse est impropre à rendre vraisemblables les circonstances de l'empêchement non fautif allégué (TF 5A_927/2015 précité consid. 5.2). La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne (TF 4A_163/2015 précité consid. 4.1 ; TF 5A_927/2015 précité consid. 5.1 ; TF 5A_414/2016 précité consid. 4.1). La faute du mandataire ou d'un auxiliaire est imputable à la partie elle-même (TF 5A_393/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.4 et les réf. cit. ; TF 1P_829/2005 du 1^{er} mai 2006 consid. 3.3, SJ 2006 I 449). Pour

apprécier le comportement du mandataire ou de l'auxiliaire, il faut se fonder sur les motifs exposés dans la demande de restitution de délai (ATF 119 II 86 consid. 2b ; TF 5A_927/2015 précité consid. 5.1).

4.3 Pour autant que le courrier du premier juge du 18 décembre 2018 doive être considéré comme une décision formelle sur la restitution du délai (cf. art. 148 et 149 CPC), les appelants se prévalent à cet égard des pièces 3 et 4 produites en appel, soit un courrier du 23 novembre 2018 de leur conseil, annonçant au premier juge sa présence à l'audience du 11 décembre 2018 (pièce 3), et une procuration établie le 20 novembre 2018 (pièce 4). Ces deux pièces ne se trouvent cependant pas au dossier de première instance et ne sont pas mentionnées au procès-verbal des opérations. Il ne ressort en outre pas de ces courriers qu'ils auraient été adressés par pli recommandé au premier juge, de sorte que l'on ignore si celui-ci les a reçus, la preuve de cet envoi incombant à l'expéditeur.

Quoi qu'il en soit, les appelants n'exposent nullement qu'une nouvelle audience aurait encore un objet, hormis celui du grief principal, qui a été rejeté (cf. *supra* consid. 3.3). Mais, avant tout, le motif invoqué à l'appui de la restitution du délai dans le courrier du conseil des appelants le 14 décembre 2018 ne constitue pas une faute légère, au contraire de ce que soutiennent les appelants. En effet, même si la non-comparution résultant d'une erreur de lieu peut être considérée comme une faute légère (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 15 ad art. 148 CPC et la réf. à TF 4A_171/2013 du 16 mai 2013, qui concerne toutefois un délai de duplique non inscrit à l'agenda), le conseil des appelants prétend avoir annoncé sa présence à ladite audience en mentionnant, dans son courrier du 23 novembre 2018 – dont il n'est pas établi en l'état qu'il a été reçu par le premier juge –, la date et l'heure exactes de l'audience. Or le lieu de l'audience figure sur la citation à comparaître en gras juste après ces données, de sorte que l'erreur dont se prévalent les appelants n'est pas rendue vraisemblable, ce d'autant moins qu'ils n'exposent pas quel autre lieu entrerait en considération, ni à quel autre lieu ils se seraient présentés – ou leur conseil – à la date et à l'heure en question.

Pour autant que recevable, le grief doit être rejeté.

5.

5.1 Peuvent être considérés comme des appels manifestement infondés ceux qui ne contiennent visiblement aucun grief pertinent à l'encontre de la décision de première instance et ceux qui se révèlent déjà dépourvus de toute chance de succès lors de l'examen sommaire (ATF 143 III 153 consid. 4.6, SJ 2018 I 68 et les réf. citées).

Tel est le cas du présent appel, qui doit en définitive être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, l'ordonnance attaquée étant confirmée.

5.2 Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 725 fr. (art. 62 al. 1 à 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à Q._____ et H._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...]).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 725 fr. (sept cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge des appelants Q._____ et H._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 25 février 2019, est notifié en expédition complète à :

- Me Denis Weber (pour Q._____ et H._____),
- M. Jean-François Pfeiffer, aab (pour N._____),

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

- M. le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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 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 :