

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 janvier 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257d CO ; 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à [...], contre la décision rendue le 21 mai 2021 par la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **N.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Le 1^{er} août 2017, A.X._____ et B.X._____ en tant que bailleurs, et Q._____ en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement situé dans l'immeuble sis [...], avec effet au 1^{er} novembre 2017, pour un loyer mensuel de 1'600 fr., soit 1'200 fr. de loyer net et 400 fr. de charges.

2. Par demande du 11 août 2020, A.X._____ et B.X._____ ont conclu à ce que le locataire quitte les locaux loués dans les 10 jours suivant l'entrée en force de la décision.

Le 29 juillet 2021, A.X._____ et B.X._____ ont vendu l'appartement précité à N._____.

3. Par décision du 21 mai 2021, dont le dispositif a été adressé aux parties le même jour et dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties pour notification le 15 novembre 2021, la juge de paix a notamment ordonné au défendeur et locataire Q._____ de quitter et rendre libres de tout objet et tout occupant pour le mardi 22 juin 2021 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de trois pièces au rez-de-chaussée et toute dépendance) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de la Justice de paix serait chargé, sous la responsabilité du Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la bailleuse actuelle N._____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a arrêté les frais judiciaires, les a mis à la charge de la partie locataire et a prévu leur remboursement (IV à IX), a dit que la partie locataire devait verser la somme de 1'575 fr. à titre de dépens aux demandeurs et précédents propriétaires A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux (X) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

En droit, le premier juge a considéré que le locataire ne s'était pas acquitté dans le délai comminatoire de l'arriéré de loyer

correspondant à un montant total de 5'112 fr. 50 représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} décembre 2019 au 31 mars 2020. Il n'avait en outre pas démontré qu'il avait invoqué la créance compensatoire qu'il alléguait détenir à l'encontre des précédents bailleurs dans le délai qui lui avait été imparti pour payer les arriérés de loyer réclamés, créance qu'il n'avait au demeurant pas prouvée. Le premier juge a dès lors considéré que la résiliation signifiée par les précédents bailleurs était valablement fondée sur l'art. 257d CO.

4. Par acte du 20 décembre 2021, Q. _____ a interjeté appel contre cette décision.

5.

5.1 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 est rendue en procédure simplifiée, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

5.2 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC), soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en

quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, *in* RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, *in* SJ 2012 I 131 ; CACI 8 juillet 2021/332 consid. 5). 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 précité consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

En outre, à l'instar de l'acte introductif d'instance, l'acte d'appel doit contenir des conclusions au fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, *JdT* 2012 III 23 et *réf. cit.* ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Les conclusions 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 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, *in* RSPC 2014 p. 221TF ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2). L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, 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 (ATF 134 III 379 consid. 1.3, JdT 2012 III 23 ; TF 4A_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; TF 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 1.2). Il ne saurait être remédié à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 *in* SJ 2012 I 31 ; Jeandin, CR-CPC, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 25 février 2020/99 consid. 2.2). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant (Colombini, CPC Condensé de jurisprudence, 2018, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et réf. cit.).

5.3 En l'espèce, l'appelant expose que ses anciens bailleurs auraient mis l'abonnement de gaz à son nom propre, si bien qu'il se serait personnellement acquitté des acomptes de gaz directement au fournisseur pour l'appartement qu'il louait. Ce serait pour cette raison qu'il avait diminué les acomptes de frais accessoires de son loyer en ne le payant que partiellement.

L'argumentation de l'appelant est similaire à ce qu'il avait invoqué devant le premier juge. Or, à cet égard, le premier juge a considéré que l'intéressé n'avait pas allégué la compensation – qui n'était au demeurant pas valablement invoquée, la créance compensante n'étant pas prouvée – dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti pour payer les arriérés de loyer réclamés – et que ceux-ci n'avaient pas été payés dans ledit délai, de sorte que la résiliation intervenue ensuite était valable. L'appelant ne formule aucune critique contre le raisonnement du premier juge et n'explique notamment pas les raisons pour lesquelles la solution retenue par le magistrat serait erronée. L'écriture de l'appelant ne réalise donc pas les exigences de motivation posées au sens de l'art. 311 al. 1 CPC

On remarquera au demeurant que la motivation du premier juge sur ce point échappe à toute critique.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable, à défaut de motivation et de conclusions suffisantes, ce qui constitue des vices irréparables (cf. TF 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.2).

6.2 Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à Q._____ un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. On remarquera d'ailleurs que le délai fixé par le premier juge est antérieur à la notification du prononcé motivé.

6.3 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

6.4 Vu le sort de l'appel, la requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelant doit être déclarée sans objet.

6.5 Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

I. L'appel est irrecevable.

II. La requête d'assistance judiciaire est sans objet.

III. Le dossier de la cause est renvoyé au Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à Q._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces au rez-de-chaussée et toute dépendance).

IV. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. Q._____,
- Me Carmela Schaller (pour N._____),

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

- Mme la 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 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 :