

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 janvier 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffière : Mme Bannenberg

Art. 257d CO ; 257 CPC ; 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par et **F.O.**_____, tous deux à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 juin 2023 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec et **B.T.**_____, tous deux à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. **a)** Par ordonnance du 22 juin 2023, notifiée le 3 juillet 2023 à X.O._____ et F.O._____, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné aux locataires susnommés de quitter et rendre libres pour le jeudi 27 juillet 2023, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de quatre pièces et demie, cave, garage et place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé de procéder, sous la responsabilité de la juge de paix, à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête des bailleurs, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que les locataires X.O._____ et F.O._____ n'avaient pas prouvé avoir payé à temps l'arriéré de loyer en souffrance. Partant, les congés signifiés par les bailleurs A.T._____ et B.T._____ étaient valables et l'expulsion des locataires devait être ordonnée.

b) Par décision du 6 juillet 2023, notifiée le 10 juillet 2023 à X.O._____ et F.O._____, la juge de paix a rectifié le dispositif de l'ordonnance précitée, en ce sens que les locaux à libérer se trouvaient dans l'immeuble sis [...].

B. Par acte du 12 juillet 2023, X.O._____ et F.O._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel des décisions précitées en concluant, avec suite de dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête en protection du cas clair déposée le 20 avril 2023 à leur encontre par A.T._____ et B.T._____ (ci-après : les intimés) soit déclarée irrecevable.

Au pied de leur réponse du 28 septembre 2023, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 11 décembre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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)** Les intimés sont propriétaires en main commune du lot de propriété par étages n° [...] de la commune de [...], sis [...]. Le lot est constitué d'un logement de quatre pièces et demie comprenant une cave et un garage, et bénéficie de l'usage exclusif d'une place de parc extérieure.

b) Par contrat de bail du 16 novembre 2022, les intimés, en qualité de bailleurs, représentés par la gérance [...] (ci-après : la gérance), ont remis à bail aux appelants, en qualité de locataires, avec effet au 1^{er} décembre 2022, le lot de propriété par étages précité avec la cave, le garage et la place de parc extérieure susmentionnés, pour un loyer mensuel payable d'avance de 2'950 fr. (dont 150 fr. pour le garage), acompte de charges par 200 fr. inclus. Le contrat précise que les locataires verseront avec le premier loyer « *une provision de 600 fr. pour compléter les acomptes dus sur la période du compte de chauffage en cours* ».

2. **a)** Par courriers recommandés du 7 décembre 2022, distribués le lendemain aux appelants, les intimés, par l'intermédiaire de la gérance, ont imparté à chacun des locataires un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 3'550 fr. - correspondant au loyer dû pour le mois de décembre 2022, augmenté de la provision de 600 fr. susmentionnée - en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par formules officielles du 23 janvier 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants et distribués le lendemain à ceux-ci, les intimés, agissant par la gérance, leur ont signifié la résiliation du contrat de bail susmentionné, avec effet au 28 février 2023, pour défaut de paiement du loyer.

3. a) Le 20 avril 2023, les intimés ont saisi la juge de paix d'une requête en protection du cas clair en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion des appelants des locaux pris à bail.

A l'appui de leur requête, les intimés ont notamment produit un relevé de compte établi le 12 avril 2023 par la gérance, dont il ressort que les loyers relatifs aux mois de décembre 2022 à avril 2023 inclusivement, de même que la provision de 600 fr. mentionnée dans le contrat de bail, demeuraient dus, le montant ouvert totalisant 15'350 fr. ([2'950 fr. x 4] + 600 fr.).

b) Au pied de leurs déterminations du 21 juin 2023, les appelants ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête.

A l'appui de leur écriture, ils ont notamment produit la copie papier d'un ordre de paiement électronique du 28 novembre 2022 en faveur de la gérance et portant le même numéro de référence que celui de la facture du 24 novembre 2022 relative au mois de décembre 2022, d'un montant de 3'700 fr. – soit le loyer brut augmenté de la provision de 600 fr. et de 150 fr. de frais de constitution de dossier. Ils ont en outre produit les copies papier de deux ordres de paiement électroniques du 19 janvier 2023, portant chacun sur la somme de 3'700 fr. et censés correspondre aux loyers des mois de janvier et février 2023. Les appelants ont enfin produit les copies papier de deux autres ordres de paiement électroniques du 19 janvier 2023, portant sur les sommes de 150 fr. et 170 fr., censées correspondre au paiement de « frais administratifs ». Les ordres de

paiement précités tendaient à faire débiter un compte bancaire dont l'appelant est titulaire.

c) La juge de paix a tenu audience le 15 mars 2023 en présence de la représentante des intimés, les appelants ne s'étant pas présentés.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est 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]). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, l'ordonnance entreprise est sujette à appel, la valeur litigieuse dépassant largement 10'000 fr. au vu du loyer des locaux litigieux. Déposé en temps utile, 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3.

3.1 Les appelants font grief à la juge de paix d'avoir considéré qu'il était clair qu'ils ne s'étaient pas acquittés du loyer qui leur était réclamé dans l'avis comminatoire du 7 décembre 2022, alors même qu'ils avaient produit un ordre de paiement du 28 novembre 2022 prouvant le contraire selon eux. Ils soutiennent que l'occasion devrait au moins leur être laissée, si ce seul moyen devait être considéré comme insuffisant pour apporter la preuve du paiement, de compléter la pièce produite par

la production des extraits de compte bancaire attestant de l'exécution du versement ordonné. Partant, la requête devait être déclarée irrecevable.

Les intimés contestent ce raisonnement, en faisant valoir l'extrait de compte établi par la gérance, lequel fait apparaître, au débit des appelants, un arriéré de loyers, d'acomptes de charges et de provision de 15'350 fr. au 12 avril 2023. Ils soutiennent aussi qu'un examen rapide des ordres de virement produits en première instance suffirait à leur dénier toute force probante, dès lors qu'ils sont tous datés du jour où l'ordre de virement correspondant est censé avoir été donné, à savoir le 28 novembre 2022 et le 19 janvier 2023, et qu'aucun relevé de compte postérieur n'a été produit.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la

résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable - une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (art. 272 al. 1 let. a CO).

3.2.2

3.2.2.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

3.2.2.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

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. En règle générale, la preuve est rapportée par titre, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la

preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance ne suffisant pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziiert und schlüssig*) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

3.2.3 Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; *rechtserhebende Tatsachen*), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs (*rechtshindernde oder rechtsvernichtende Tatsachen*) en invoquant des objections ou des exceptions (*Einwendungen oder Einreden*) telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

3.3 En l'espèce, dans leur requête, les intimés ont allégué l'absence de paiement du loyer litigieux dans le délai imparti aux appelants par avis comminatoire du 7 décembre 2022, allégation qu'ils ont prouvée par la production d'un relevé de compte établi par la gérance. Il incombait ainsi aux appelants, conformément aux principes rappelés ci-dessus, d'alléguer et d'établir l'extinction de la dette invoquée par les intimés. Les appelants se sont toutefois limités à produire des ordres de

paiement impropres à établir qu'ils auraient effectivement procédé au paiement du loyer litigieux en temps utile. En effet, en cas d'ordre de paiement, celui-ci n'est effectif que lorsque le compte du bénéficiaire est crédité (cf. par analogie : TF 5A_471/2023 du 12 octobre 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A_320/2022 du 6 décembre 2022 consid. 2.2.4). Or, les pièces produites par les appelants n'établissent même pas que le compte bancaire de l'appelant aurait été débité des montants concernés, aucune mention selon laquelle les ordres auraient été exécutés ne figurant en particulier sur les pièces litigieuses. Il était pourtant facile pour les appelants de rendre plausible l'existence du paiement de l'arriéré réclamé par la production d'un extrait de compte ou d'un avis de débit. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la juge de paix n'était aucunement tenue de donner l'occasion aux appelants de compléter leurs moyens de preuve, les intéressés étant assistés et la présente cause n'étant, quoi qu'il en soit, pas soumise à la maxime inquisitoire (art. 255 CPC *a contrario*). C'est en définitive sans prêter le flanc à la critique que la juge de paix a considéré que les appelants n'avaient pas fait valoir contre les prétentions des intimés un moyen de défense assez concluant pour que le cas ne soit pas clair.

Pour le reste, la validité formelle des congés n'est pas contestée et aucun motif de nullité n'est invoqué par les appelants. Ceux-ci ne contestent de même pas que pour réclamer le paiement du montant de 3'550 fr. correspondant au loyer du mois de décembre 2022 et à la provision de 600 fr. à verser avec ledit loyer, les intimés, par la gérance, leur ont fait notifier, par envois recommandés du 7 décembre 2022, des courriers contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

C'est dire que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque les intimés ont, par courriers du 23 janvier 2023, résilié le contrat de bail sur formules officielles pour le 28 février suivant. S'ensuit le rejet du grief.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel se révèle infondé et doit être rejeté, l'ordonnance étant confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et al. 3 *in fine* CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'224 fr. - 1'200 fr. + 2 % de débours (cf. art. 12 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 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 l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à X.O._____ et F.O._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] (appartement de quatre pièces et demie, cave, garage et place de parc extérieure).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants X.O._____ et F.O._____, solidairement entre eux.

V. Les appelants X.O._____ et F.O._____, solidairement entre eux, doivent verser la somme de 1'224 fr. (mille deux cent vingt-quatre francs) aux intimés A.T._____ et B.T._____, créanciers solidaires.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. Christophe Savoy, aab (pour X.O._____ et F.O._____),
- M. Jacques Lauber, aab (pour A.T._____ et B.T._____),

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

- Mme 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).

La greffière :