

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 février 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Lannaz

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____ et **J.**_____, tous deux à [...], contre l'ordonnance rendue le 28 novembre 2024 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec **A.K.**_____ et **B.K.**_____, tous deux au [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. **a)** Par ordonnance du 28 novembre 2024, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix) a ordonné à J._____ et R._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 20 décembre 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 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 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).

b) En droit, la juge de paix a considéré que les locataires J._____ et R._____ ne s'étaient pas acquittés à temps de l'entier de l'arriéré de loyer en souffrance. Partant, les congés signifiés par les bailleurs B.K._____ et A.K._____ étaient valables et l'expulsion des locataires devait être ordonnée.

B. Par acte du 6 décembre 2024, R._____ et J._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel de la décision précitée en concluant à son annulation et à ce que la Cour de céans statue en rendant un nouveau jugement.

 Par avis du 28 janvier 2024, 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. Par contrat de bail du 15 mai 2024, B.K._____ et A.K._____ (ci-après : les intimés), en qualité de bailleurs, ont remis à bail aux appelants, en qualité de locataires, une maison jumelée de 200 m² sise à la [...], comportant sept pièces ainsi que deux places de parc intérieures, pour un loyer mensuel net de 5'800 fr., et un acompte mensuel portant sur les frais accessoires d'un montant de 100 francs. Ledit contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, du 15 mai 2024 au 14 mai 2026, renouvelable d'année en année sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. a) Par courriers recommandés séparés du 19 juillet 2024, distribués le 22 juillet 2024 aux appelants, les intimés ont imparti à chacun des locataires un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 11'800 fr. - correspondant aux loyers dus pour les mois de juin et juillet 2024 - en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par formules officielles du 26 août 2024, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants, les intimés leur ont signifié la résiliation du contrat de bail susmentionné, avec effet au 30 septembre 2024, pour défaut de paiement du loyer.

Les appelants n'ont pas retiré les courriers recommandés précités dans le délai de garde de sept jours.

3. a) Le 1^{er} octobre 2024, les intimés ont saisi la juge de paix d'une requête en protection en cas clair en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion des appelants des locaux pris à bail.

b) La juge de paix a tenu audience le 26 novembre 2024 en présence des appelants et des représentants des intimés.

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 en cas clair 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 minimale 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). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

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, la validité de la résiliation du bail est contestée. Compte tenu d'un loyer de 5'900 fr. par mois, la valeur litigieuse dépasse très largement 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée. Pour le surplus, formé en temps utile,

contre une décision finale de première instance, auprès de l'autorité compétente et par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable, sous réserve des défauts de motivation qui seront relevés ci-après.

2.

2.1 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).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou

faux ou pseudo-*nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de trente jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire qu'en procédure simplifiée (cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou en procédure sommaire (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est notamment le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021, *loc. cit.*).

Par ailleurs, le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, ce même si celles-ci satisfont aux réquisits de l'art. 317 al. 1 CPC ; il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A_470/2022, *loc. cit.* ; TF 4A 420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attiré en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022, *loc. cit.*).

2.2.2 En l'espèce, les faits invoqués ne résultant pas de la décision attaquée sont irrecevables, dès lors que les appelants ne démontrent pas que ceux-ci remplissent les conditions posées par l'art. 317 CPC.

3.

3.1 Les appelants contestent la validité de la résiliation du bail en faisant notamment valoir que leur bail n'aurait pas été résilié par une

lettre des bailleurs, comme constaté dans l'ordonnance, mais seulement par un courriel de l'agent d'affaires breveté Philippe Chiocchetti.

3.2 La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue. Si le pli n'a pas pu être remis au destinataire, le pli est réputé reçu soit le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas, ou tardivement, connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (TF 4A_611/2023, du 2 mai 2024 consid. 5.1, Newsletter Bail.ch septembre 2024). Si le destinataire est dans l'impossibilité de prendre possession plus rapidement du recommandé (maladie, absence etc.) - ce qui lui incombera d'établir -, celui-ci est réputé lui parvenir au septième jour du délai de garde postal (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 839).

3.3 En l'espèce, il ressort des pièces produites en première instance que les bailleurs ont dûment adressé les formules officielles de résiliation par plis recommandés aux appelants. Selon les suivis d'acheminement de la Poste, les appelants ont été avisés pour retrait le 27 août 2024 à 13h04. Faute de justifier d'un empêchement d'aller retirer leurs plis le lendemain, ils sont réputés avoir pris connaissance des résiliations le 28 août 2024. Le grief d'irrégularité dans la signification de la résiliation est donc sans fondement.

4. Les appelants font aussi valoir que chacun d'eux fait l'objet d'une poursuite pour la totalité de l'arriéré de loyers. Ce moyen n'est pas dirigé contre la décision attaquée, qui ne traite pas des poursuites exercées contre les locataires, mais de l'existence d'un arriéré de loyer à l'échéance du délai de trente jours fixé par le bailleur en application de l'art. 257d al. 1 CO. La recevabilité du moyen est dès lors douteuse.

En tout état, le moyen est mal fondé. En effet, aux termes de l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Ainsi, en l'espèce où les appelants sont co-débiteurs solidaires des loyers, les bailleurs peuvent poursuivre chacun d'eux pour la totalité des loyers impayés. Chacun des appelants pourra toutefois se prévaloir des paiements de l'autre.

5. Les appelants font encore valoir des offres de règlements qu'ils ont adressées aux bailleurs pour apurer l'arriéré d'ici au mois de juillet 2025. Ce moyen est sans pertinence, l'existence d'un arriéré à l'échéance du délai de trente jours précité n'étant pas contestée.

6. Pour le surplus, les appelants se plaignent de la brièveté du délai qui leur est imparti pour libérer le logement loué.

Il appartiendra à la juge de paix d'examiner les circonstances invoquées à cet égard par les appelants dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 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 qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et al. 3 *in fine* CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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 Morges pour qu'elle fixe à R._____ et J._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] ([...]).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge des appelants R._____ et J._____, solidairement entre eux.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme R. _____,
- M. J. _____,
- M. Philippe Chiocchetti, aab (pour B.K. _____ et A.K. _____)

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

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

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 :