

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 novembre 2017

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 257d et 271 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par et **A.D.**\_\_\_\_\_, tous deux à Saint-Saphorin, locataires, contre la décision rendue le 29 juin 2017 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant les appelants d'avec **S.**\_\_\_\_\_, à Cologny, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 29 juin 2017, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a constaté que la résiliation notifiée séparément le 22 décembre 2015 par la demanderesse S.\_\_\_\_\_ aux défendeurs B.D.\_\_\_\_\_ et A.D.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 janvier 2016, relative à la villa mitoyenne et toutes ses dépendances situées au chemin de [...], à [...] ( [...]), était valable (I), a ordonné aux défendeurs de quitter et rendre libres la villa mitoyenne précitée et toutes ses dépendances dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), a dit qu'à défaut pour les défendeurs de quitter volontairement ces locaux dans le délai fixé au chiffre II ci-dessus, 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 demanderesse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), 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 (IV), a arrêté les frais judiciaires à 650 fr. et a dit qu'ils étaient compensés avec l'avance de frais de la demanderesse (V), a mis les frais judiciaires à la charge des défendeurs solidairement entre eux (VI), a dit qu'en conséquence les défendeurs, solidairement entre eux, rembourseraient à la demanderesse son avance de frais à concurrence de 650 fr. et lui verseraient la somme de 2'100 fr. à titre de dépens (VII), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que dès lors que les défendeurs n'avaient pas éteint l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, la demanderesse avait à raison notifié la résiliation aux deux époux. Il a ajouté que dans la mesure où il n'y avait aucun motif d'annuler cette résiliation pour une attitude contraire à la bonne foi, elle était valable. Les défendeurs ont ainsi été astreints à quitter et rendre libres la villa mitoyenne et toutes ses dépendances dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire.

**B.** Par acte du 4 octobre 2017, B.D.\_\_\_\_\_ et A.D.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre la décision précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation notifiée le 22 décembre 2015 par S.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 janvier 2016 soit annulée (II) et qu'en conséquence, les conclusions en déguerpissement et en exécution de celle-ci prise par S.\_\_\_\_\_ à leur encontre soient rejetées (III).

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

**1.** S.\_\_\_\_\_ est propriétaire du bien immobilier n° [...] de la Commune de [...]), à savoir une villa comprenant sous-sol, rez-de-chaussée avec balcon, étage et combles constituant le lot n° 9 de la PPE [...] [...].

**2.** Par contrat signé le 30 avril 2013, B.D.\_\_\_\_\_ et A.D.\_\_\_\_\_ ont pris en location la villa située sur la parcelle n° [...], sise chemin du [...] à [...]). Initialement, le loyer s'élevait à 3'000 fr. par mois plus 290 fr. à titre de forfait pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Par formule officielle, le loyer précité a été réduit dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015 à 3'216 fr. (2'926 fr. plus 290 fr.) par mois. Le loyer a une nouvelle fois été réduit dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016 au montant de 3'111 fr. (2'821 fr. plus 290 fr.) par mois. Le contrat de bail du 30 avril 2013 indique en outre que le loyer est payable d'avance avec renvoi aux art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud).

**3.** Selon les pièces au dossier, il apparaît que les locataires n'ont payé les loyers à temps que pour le mois de juillet 2013 et que, par la suite, les paiements ont toujours été tardifs. Pour l'année 2015, les loyers

échus ont été comptabilisés par la gérance de la bailleresse de la manière suivante :

- versement du 12 mars 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 16 mars 2015, pour le loyer du mois de janvier 2015 (3'290 fr.),

- versement du 4 mai 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 6 mai 2015, pour le loyer du mois de février 2015 (3'290 fr.),

- versement du 29 mai 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 2 juin 2015, pour le loyer du mois de mars 2015 (3'290 fr.),

- versement du 25 juin 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 29 juin 2015, pour le loyer du mois d'avril 2015 (3'290 fr.),

- versement du 27 juillet 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 29 juillet 2015, pour le loyer du mois de mai 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 26 août 2015 (3'016 fr.), encaissé par la bailleresse le 28 août 2015, pour un acompte sur le loyer du mois de juin 2015 (3'290 fr.),

- versement du 29 septembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour le loyer du mois de juillet 2015 (3'216 fr.),

- versement du 30 octobre 2015 (2'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 3 novembre 2015, pour le solde du loyer du mois de juin 2015, par 274 fr., et pour un acompte sur le loyer du mois d'août 2015, par 1'942 francs,

- versement du 4 novembre 2015 (1'000 fr.), encaissé par la bailleresse le 6 novembre 2015, pour un deuxième acompte du loyer du mois d'août 2015, dont le solde dû s'élevait alors à 274 fr. (3'216 fr. - 1'942 fr. - 1'000 fr.),

- versement du 30 novembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 2 décembre 2015, pour le loyer du mois de septembre 2015 (3'216 fr.),

- versement du 22 décembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 24 décembre 2015, pour le loyer du mois d'octobre 2015 (3'216 fr.),

- versement du 25 janvier 2016 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 27 janvier 2016, pour le loyer du mois de novembre 2015 (3'216 fr.).

**4.** Par courriers recommandés du 12 novembre 2015 adressés à chacun des locataires, ceux-ci ont été sommés par la bailleresse, par l'intermédiaire de Comptacart Sàrl, société de gérance immobilière, de lui payer, dans les trente jours, un montant de 9'922 fr., correspondant à un arriéré de loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi qu'aux loyers des mois de septembre, d'octobre et de novembre 2015, par 3'216 fr. chacun, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Par courriers recommandés du 21 décembre 2015 adressés à chacun des locataires, la bailleresse leur a notifié, au moyen de formules officielles, des avis de résiliation du contrat de bail avec effet au 31 janvier 2016.

**5.** Par requête de conciliation adressée le 21 janvier 2016 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la commission de conciliation), les locataires ont conclu à l'annulation de la résiliation de bail qui leur avait été adressée le 21 décembre 2015.

**6.** Le 15 février 2016, invoquant le bénéfice du cas clair, la bailleresse a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) l'expulsion, avec effet immédiat, des locataires de l'objet donné à bail ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets s'y trouvant.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2016, la juge de paix a déclaré irrecevable la requête de la bailleresse, estimant d'une part que certains loyers soumis à

l'avis de commination avaient visiblement été payés à temps et d'autre part que la question de l'annulation du congé au titre de l'art. 271 al. 1 CO impliquait une appréciation qui dépassait le cadre de la procédure de cas clair. Par arrêt du 26 septembre 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a confirmé cette décision.

**7.** Le 15 mars 2016, la bailleresse, par l'intermédiaire de Comptacart Sàrl, a adressé aux locataires un courrier qui relevait ce qui suit :

« Nous vous remettons, en annexe, des nouveaux BVRs que vous voudrez bien utiliser exclusivement pour vos prochains paiements de loyer.

En effet, la propriétaire a changé de banque, raison pour laquelle vous recevez ces nouveaux BVRs. Les anciens en votre possession doivent être détruits immédiatement. »

**8.** Dès lors que la requête d'expulsion en cas clair avait été rejetée en première instance, la procédure devant la Commission de conciliation s'est poursuivie. Par acte du 22 juillet 2016, la bailleresse a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le congé signifié le 21 décembre 2015 à B.D.\_\_\_\_\_ et A.D.\_\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2016 concernant la villa mitoyenne litigieuse est valable et qu'en conséquence, il soit donné ordre à B.D.\_\_\_\_\_ et A.D.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre immédiatement libres les locaux de tout objet leur appartenant et de toute personne et qu'à défaut, ils y soient contraints par voie de mesures d'exécution forcée.

Les parties ont été entendues le 15 novembre 2016 par la commission de conciliation. Au cours de cette audience, les locataires ont pris des conclusions en correction de défauts du bien loué. La conciliation ayant échoué, la commission de conciliation a délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2016 deux autorisations de procéder, l'une s'agissant de la résiliation du bail mentionnant le juge de paix pour poursuivre la procédure, dans un

délai de 30 jours, l'autre s'agissant des défauts de la chose louée mentionnant le Tribunal des baux pour la poursuite de la procédure.

**9.** Par acte du 12 décembre 2016, la bailleuse a déposé une demande auprès du juge de paix, par laquelle elle a pris, sous suite de frais et dépens, des conclusions identiques à celles figurant dans sa requête de conciliation.

Par réponse du 22 mars 2017, les locataires ont conclu à l'annulation pure et simple du congé signifié le 12 décembre 2016.

### **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 non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire - comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair -, mais elle 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. Si la contestation émane du locataire, 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 signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A\_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

**1.2** En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel net de 2'821 fr., plus 290 fr. de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires par mois, 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 des parties qui y ont un intérêt, l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

**3.**

**3.1** Les appelants relèvent que bien que par arrêt du 26 septembre 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal ait retenu qu'il avait été rendu vraisemblable qu'à l'échéance du délai comminatoire des loyers n'avaient pas encore été payés, « la situation n'était pas aussi simple que cela », tant il était vrai qu'ils s'étaient rendus compte très tardivement d'un décalage entre leurs versements et les échéances du loyer.

**3.2** 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).

**3.3** Le premier grief des appelants n'est guère compréhensible. Comme ils le relèvent du reste eux-mêmes, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déjà constaté, dans un arrêt du 26 septembre 2016 rendu dans le cadre de la procédure en cas clair (CACI du 26 septembre 2016/536), que la bailleresse avait rendu suffisamment vraisemblable, sous l'angle du cas clair, qu'à l'échéance du délai comminatoire, soit le 14 décembre 2015, le solde du loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi que les loyers des mois d'octobre et de novembre 2015, par 3'216 fr. chacun, qui faisaient l'objet de l'avis comminatoire, n'avaient pas été payés (consid. 3.3.1). Il n'y a donc pas lieu d'y revenir, les appelants ne contestant du reste même pas expressément ce retard. L'appréciation du premier juge, selon laquelle « lorsque la demanderesse a adressé l'avis comminatoire du 12 novembre 2015, les défendeurs étaient effectivement redevables des loyers réclamés sur cet avis, puisqu'à ce moment, compte tenu de l'absence de déclaration de compensation, des retards de paiements et de l'imputation légale, le solde du loyer du mois d'août, par 274 fr., et les loyers des mois de septembre, octobre et novembre 2015 n'étaient pas honorés », peut ainsi être reprise, de même que l'appréciation selon laquelle « l'avis de commination échappe à toute critique quant à l'exigence d'une formulation claire et précise ».

**4.**

**4.1** Le deuxième argument des appelants, exposé de manière particulièrement concise, repose sur le fait que la gérance « n'a[urait] pas protesté pendant de longs mois sur le calendrier des paiements des locataires » et que le « changement brusque d'attitude de la partie bailleuse semble[rait] tomber sous le coup de l'art. 271 CO ».

**4.2** L'art. 271 CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (al. 1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (al. 2). Le locataire peut ainsi se prévaloir d'un congé abusif, donc annulable, par exemple lorsque le bailleur promet au locataire des facilités de paiement pouvant être interprétées comme une renonciation au droit de résiliation (ATF 120 II 31 consid. 4 ; Wessner, CPra-Bail, n. 43a ad art. 257 CO).

**4.3** En l'espèce, il est constant que les locataires n'ont payé les loyers à temps que pour le mois de juillet 2013 et que, par la suite, les paiements ont toujours été tardifs. Néanmoins, les locataires n'ont pas seulement décalé d'un mois leurs versements, mais ils ont encore laissé leur retard s'amplifier, puisqu'au moment de l'avis comminatoire, le 12 novembre 2015, il apparaît que les appelants étaient effectivement en demeure de payer tout ou partie des loyers suivants :

- solde du loyer du mois d'août 2015, par 274 francs,
- loyer du mois de septembre 2015, par 3'216 francs,
- loyer du mois d'octobre 2015, par 3'216 francs,
- loyer du mois de novembre 2015, par 3'216 francs.

Les appelants ne se prévalent par ailleurs d'aucune circonstance permettant de retenir que l'intimée leur aurait accordé des facilités de paiement. Le principe de la bonne foi ne leur est au demeurant d'aucun secours. En effet, constatant que le retard dans le paiement du loyer excédait trois mois, l'intimée a procédé à la résiliation du contrat. Qu'elle eût été en droit d'y procéder plus tôt n'entraîne pas la déchéance de ce droit.

## **5.**

**5.1** Les appelants relèvent enfin que la gérance de l'intimée leur a adressé de nouveaux bulletins de versement pour le paiement des loyers en date du 15 mars 2016, ceci sans réserve et sans indication qu'il s'agissait en réalité d'une occupation illicite. Se prévalant à nouveau du principe de la bonne foi, les appelants soutiennent qu'ils pouvaient à juste titre partir du principe que l'intimée, en laissant courir une dizaine de mois entre la réception des bulletins de versements et le dépôt de la demande d'expulsion, avait renoncé au mécanisme de l'art. 257d CO.

**5.2** Le premier juge a retenu que dès lors que les défendeurs avaient contesté le 21 janvier 2016 la validité du congé donné pour défaut de paiement, les effets de ce congé étaient suspendus jusqu'à droit connu sur cette contestation. Ainsi, l'envoi le 15 mars 2016 de nouveaux bulletins de versement ne pouvait pas être considéré comme une renonciation à la résiliation notifiée le 22 décembre 2015. Il a ajouté que de surcroît, cet envoi était motivé par un changement de banque de la demanderesse, ce qui affaiblissait d'autant la portée de cet acte. Enfin, il a relevé que la demanderesse n'avait jamais montré la moindre hésitation dans son intention de résilier le contrat de bail et d'obtenir la libération des locaux loués, faisant avancer la procédure dans les meilleurs délais, de sorte que l'envoi des bulletins de versement le 15 mars 2016 ne pouvait nullement être considéré comme une renonciation à la résiliation notifiée le 22 décembre 2015.

**5.3** En l'espèce, les appelants ne soulèvent aucun moyen permettant de mettre en cause l'appréciation du premier juge. Aucun élément factuel de cette motivation n'est contesté. Il en va de même de la pertinence du raisonnement. Le jugement explique les raisons pour lesquelles il n'est pas possible de tirer argument du fait que de nouveaux bulletins de versement pour le paiement des loyers ont été adressés aux locataires, et pourquoi ceux-ci ne pouvaient pas, dans les circonstances du cas d'espèce, en inférer que la bailleuse avait renoncé aux effets de la résiliation. Il explique également clairement le

déroulement des faits qui a conduit au dépôt de la présente procédure, et qui ne peut pas non plus s'interpréter comme une renonciation. Son argumentation, qui peut être entièrement reprise, échappe à toute critique.

**6.**

**6.1** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Etant donné que le premier juge a donné l'ordre de quitter et de rendre libres les locaux litigieux dans un délai de 30 jours dès jugement définitif et exécutoire, il n'y a pas lieu de lui renvoyer la cause en vue de la fixation d'un nouveau délai.

**6.2** Les frais judiciaires, arrêtés à 2'119 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu 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 rejeté.
- II. La décision est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'119 fr. (deux mille cent dix-neuf francs), sont mis à la charge des appelants, B.D. \_\_\_\_\_ et A.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**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 6 novembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. Jean-Daniel Nicaty pour B.D. \_\_\_\_\_ et A.D. \_\_\_\_\_,
- M. Thierry Zumbach pour S. \_\_\_\_\_,

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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 :