

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 juin 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 2 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. et B.R.**\_\_\_\_\_,  
à Renens, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 avril  
2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest Lausannois dans la cause  
divisant les appelants d'avec **A.S.**\_\_\_\_\_, à Mex, bailleur, la Cour d'appel  
civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 29 avril 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A. et B.R.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 27 mai 2011 à midi, l'appartement de quatre pièces n° [...] au rez supérieur et la cave dans l'immeuble sis [...] à Renens (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), fixé les frais judiciaires à 250 fr. (III), mis ces frais à la charge des locataires (IV), et dit qu'en conséquence A. et B.R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseront à A.S.\_\_\_\_\_ son avance de frais de 250 fr. et la somme de 200 fr. à titre de dépens (V).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé à temps par les locataires et considéré que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

**B.** A.R.\_\_\_\_\_, agissant en son nom et au nom de son épouse B.R.\_\_\_\_\_, a interjeté appel, le 11 mai 2011, contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa modification en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Il a produit un lot de pièces.

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

Par contrat de bail à loyer du 28 juin 1995, B.S.\_\_\_\_\_ a remis en location à A. et B.R.\_\_\_\_\_ l'appartement n° [...] de quatre pièces au rez supérieur et la cave dans l'immeuble sis [...] à Renens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> septembre 1995 au 1<sup>er</sup> octobre 1996, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre chargée au mois quatre mois à l'avance. Le loyer, payable

d'avance, initialement fixé à 1'086 fr. par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude a été en dernier lieu fixé à 1'059 fr. par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

A.S.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble, reçu en donation, depuis le 12 janvier 1976.

Par courriers recommandés du 16 novembre 2010, adressés séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble a relevé qu'en dépit de son premier rappel du 20 octobre 2010, les loyers n'étaient toujours pas réglés. Elle a mis en demeure A. et B.R.\_\_\_\_\_ de s'acquitter dans un délai de trente jours du montant de 2'398 fr. représentant les loyers et les acomptes de charge des mois d'octobre et de novembre 2010 et les a avisés qu'à défaut de règlement dans les délais, elle pourrait résilier le bail en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Ces courriers ont été reçus par les locataires le lendemain.

Par formules officielles du 20 décembre 2010, adressées sous pli recommandé séparément aux deux locataires, A.S.\_\_\_\_\_ a résilié le bail en cause avec effet au 31 janvier 2011.

Les locataires se sont acquittés de l'arriéré de loyer litigieux le 22 décembre 2010.

A.S.\_\_\_\_\_ a requis le 2 février 2011 du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois qu'il soit constaté la validité du congé susmentionné, à ce que A. et B.R.\_\_\_\_\_ soient condamnés à évacuer immédiatement l'appartement en cause, sous la menace des sanctions de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937; RS 311) et à ce que des mesures de contrainte soient prescrites, la personne chargée de l'exécution pouvant requérir l'assistance de l'autorité compétente.

Les locataires ont payé le montant de 1'620 fr. le 9 février 2011, 1'000 francs le 11 février 2011 et 1'199 fr. le 3 mars 2011. Le

bailleur a déclaré accepter ces paiements à titre d'indemnité d'occupation illicite.

Les locataires ne se sont pas présentés à l'audience du 30 mars 2011. Dans un courrier du même jour ils ont expliqué leur absence par le fait qu'ils avaient réglé les arriérés de loyer, envoyé une lettre au conseil du bailleur et pensé que celui-ci avait annulé la procédure, n'ayant pas répondu à leur courrier.

### **En droit :**

**1.**           **a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 29 avril 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale 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. 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élève, a compte de chauffage et d'eau chaude compris à 1'199 francs. L'appelant a conclu implicitement à pouvoir rester dans l'appartement, soit au maintien du bail. Celui-ci se renouvelle d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. La valeur litigieuse est donc

de toute manière, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

**c)** Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, où le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC).

En l'espèce l'ordonnance attaquée indique un délai d'appel de trente jours. Toutefois, le bailleur avait requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a fait application de cette règle. La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'erreur du premier juge est cependant sans incidence puisque les appelants ont déposé leur appel dans les dix jours dès la réception de l'ordonnance.

L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

**b)** Les appelants ont produit en deuxième instance des récépissés postaux attestant du paiement le 5 mai 2011 de divers

montants à la gérante de l'immeuble. Ces pièces sont en principe recevables (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 139). Comme on le verra, elles ne sont toutefois pas déterminantes pour le sort du litige.

**3.** Les appelants font valoir qu'ils ont réglé l'arriéré de loyer et qu'ils sont aujourd'hui à jour dans le paiement de celui-ci. Ils exposent qu'ils habitent depuis plus de quinze ans dans l'appartement litigieux et que l'appelante a d'importants problèmes de santé.

L'art. 257d CO prévoit que, 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 le délai fixé, 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).

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'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général

de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par le courrier du 16 novembre 2010 a commencé à courir le 17 novembre 2010, date à laquelle ce courrier leur a été distribué. Ce délai est arrivé à échéance le 17 décembre 2010, sans que les appelants n'aient établi avoir payé l'arriéré réclamé à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimé de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 20 décembre 2010 pour le 31 janvier 2011. L'expulsion a été requise le 1<sup>er</sup> février 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

Vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que les appelants aient finalement réglé leurs arriérés de loyer.

Quant à la situation personnelle des appelants, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée dans le délai de libération fixé par l'ordonnance.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A. et B.R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à A. et B.R.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent à Renens, [...].
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 juin 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. et Mme A. et B.R. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour A.S. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :