

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 octobre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Krieger  
Greffier : M. Perret

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 308 al. 2, 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_, à Nyon, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 août 2011 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à Allaman, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 août 2011, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à O.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 5 septembre 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Nyon, [...] (studio meublé sis au 3<sup>ème</sup> étage d'environ 38 m<sup>2</sup>) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, le prénommé y serait contraint par la force (II), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (III), mis les frais à la charge de la partie locataire (IV) et dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé donné par le bailleur C.\_\_\_\_\_ au locataire O.\_\_\_\_\_ était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé par le bailleur n'ayant pas été acquitté par le locataire dans le délai de trente jours imparti. Le premier juge a relevé en outre que, si le locataire avait effectivement contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, il n'existait toutefois aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire.

**B.** O.\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette ordonnance le 1<sup>er</sup> septembre 2011 en concluant, avec suite de dépens, à ce qu'elle soit rapportée. Il a produit un bordereau de pièces.

Par son conseil, l'intimé C.\_\_\_\_\_ a spontanément déposé des déterminations le 11 octobre 2011, accompagnées d'un bordereau 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 du 7 octobre 2010, le bailleur C. \_\_\_\_\_ a remis en location à O. \_\_\_\_\_ un studio meublé d'environ 38 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Nyon. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> novembre 2010 au 30 septembre 2011, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 14'400 fr. par an, soit 1'200 fr. par mois.

Par lettre recommandée du 13 décembre 2010, le bailleur a mis en demeure le locataire de s'acquitter de la somme de 2'400 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2010 au 31 décembre 2010, ainsi que du montant de 10 fr. au titre de frais de rappel, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié immédiatement, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Non réclamé par son destinataire, cet envoi a été retourné à l'expéditeur le 22 décembre 2010.

Le 14 janvier 2011, l'avocat Jean-Pierre Bloch, à Lausanne, a indiqué que le locataire avait fait élection de domicile à son étude.

Par formule officielle du 24 janvier 2011, le bailleur a résilié le bail en cause pour le 28 février 2011. Cet avis a été adressé en courrier recommandé tant au locataire personnellement qu'à son conseil prénommé.

Le locataire a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon.

Le 8 mars 2011, le bailleur a requis du Juge de paix du district de Nyon (ci-après : le juge de paix) l'expulsion du locataire des locaux objets du bail litigieux.

Le 10 mars 2011, la commission de conciliation a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé formée par le locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Par réponse du 9 juin 2011, le locataire a conclu à ce que la requête d'expulsion soit écartée.

A l'audience tenue par le juge de paix le 18 août 2011, le locataire n'a pas comparu, ni personne en son nom.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance attaquée a été envoyée le 19 août 2011 aux parties, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), 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 (JT 2011 III 83; 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 du studio en cause s'élève à 1'200 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**c)** Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce et ce délai a été respecté par l'appelant.

Interjeté en temps utile, l'appel est ainsi recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in Bohnet et al., Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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., Berne 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

**3. a)** Selon l'art. 257d al. 1 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.

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 d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

**b)** L'appelant fait valoir qu'il s'est acquitté de l'arriéré de loyer "*antérieurement à l'audience d'expulsion du 19 [recte : 18] août 2011*". Il produit deux récépissés postaux relatifs au paiement de deux loyers mensuels en date des 25 janvier et 3 août 2011. Aucune de ces pièces n'est cependant recevable, dès lors qu'elles auraient pu être produites à l'audience du premier juge du 18 août 2011 (art. 317 al. 1 let. b CPC).

De toute manière, c'est dans le délai comminatoire de trente jours ayant couru à compter de la notification de la mise en demeure du 13 décembre 2010 que le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'est pas établi. La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (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 3/97 pp. 65 ss).

Cela étant, le moyen de l'appelant ne peut qu'être rejeté.

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

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Nyon, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

N'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, l'intimé n'a pas droit à des dépens (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à O.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Nyon, [...] (studio meublé sis au 3<sup>ème</sup> étage d'environ 38 m<sup>2</sup>).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant O.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 octobre 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 :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour O. \_\_\_\_\_),
- Me Alain Vuithier (pour C. \_\_\_\_\_).

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 le Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :