

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 22 janvier 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Abrecht  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 86, 87, 257d CO; 257 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, contre la décision rendue le 30 août 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.J.**\_\_\_\_\_, et **B.J.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 30 août 2012, dont le dispositif a été adressé aux parties pour notification le lendemain et les motifs le 22 octobre 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée par la bailleresse X.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ (I), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II) et mis ceux-ci à sa charge (III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que les faits n'étaient pas suffisamment clairs pour justifier la protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC. Le premier juge a exposé que la partie bailleresse avait mis en demeure les locataires pour non-paiement des loyers et charges des mois de novembre 2011 à février 2012, soit pour une somme totale de 10'964 francs. Or il résultait des relevés de compte du bailleur que les locataires avaient versé un montant total de 11'259 fr. avant l'échéance du délai comminatoire. En outre, il ressortait du relevé de compte produit que de nombreux paiements effectués par les locataires avaient apparemment été extournés par la gérance et n'avaient donc pas été pris en compte par la partie bailleresse.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> novembre 2012, la X.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que la résiliation du bail du 22 mars 2012 pour le 30 avril 2012 est valable et que les conclusions prises dans la requête d'expulsion déposée le 28 juin 2012 soient admises.

Dans leur réponse du 18 janvier 2013, accompagnée de pièces, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel.

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

**a)** Par contrat de bail à loyer du 2 juillet 2002, la X.\_\_\_\_\_, alors [...], a remis en location à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ un appartement de cinq pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale limitée, du 1<sup>er</sup> août 2002 au 1<sup>er</sup> octobre 2003, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 2'741 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 170 fr. compris.

Par courriers adressés le 17 février 2012 aux locataires, sous plis séparés et recommandés, la bailleuse les a mis en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 10'964 fr. correspondant aux loyers des mois de novembre 2011 à février 2012, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formules officielles du 22 mars 2012, envoyées sous plis recommandés à chacun des locataires le lendemain et reçues par ceux-ci le 26 mars 2012, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2012.

**b)** Le 28 juin 2012, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en cas clair (art. 257 CPC) par laquelle elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

I. La requête est admise.

II. Ordre est donné à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être impartie par le Juge l'appartement de cinq pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] libre de tout bien et de tout occupant.

- III. Fixer les opérations d'exécution forcée à la date et à l'heure que Justice dira, pour le cas où les intimés ne se sont pas exécutés."

La bailleresse a produit à l'appui de sa requête un extrait de compte n° 15101.11.001.11 établi le 21 juin 2012, dont il résulte que le solde dû par les locataires à cette date était de 9'368 fr. 60.

Les locataires se sont déterminés par écriture du 2 août 2012.

Une audience a eu lieu le 30 août 2012, par défaut de la partie locataire.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une décision rendue par un juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées; 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 s'élève à 2'741 fr. - acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires compris - et il ressort des conclusions prises par les intimés que ceux-ci souhaitent le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). En l'espèce, la décision a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

Interjeté le 1<sup>er</sup> novembre 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

**2.** 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>e</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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

**3.** A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, intitulé «cas clairs», le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b) (cf. art. 248 CPC). En pareille hypothèse, la procédure de conciliation n'a pas lieu (art. 198 let. a CPC; TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 ; TF 4A\_585/201 du 7 novembre 2011 c. 3.1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque la procédure des cas clairs ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant même l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). Pour que la procédure de l'art. 257 CPC soit applicable, il doit ressortir de la requête que son auteur demande l'application de la procédure des cas clairs, ce qui n'implique pas nécessairement l'utilisation de ces deux mots ; en cas de doute, le juge fera usage de son devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC (TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 ; Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 19 ad art. 257 CPC).

La protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC – qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond – n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, bien que contesté, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 257 CPC ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, p. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC ; Koslar, in Schweizerisches Zivilprozessrecht, Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 10 ss).

On considère par ailleurs que la situation juridique est claire, au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 et les références citées ; ATF 118 II 302 c. 3 ; JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les références citées). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme requiert l'exercice par le tribunal d'un pouvoir d'appréciation sur la base d'une appréciation

concrète de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas notamment dans l'appréciation des règles de la bonne foi (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 et les références citées).

**4. a)** L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré, à tort, que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

L'appelante expose avoir réclamé, par sommation du 17 février 2012, le paiement des loyers impayés de novembre 2011 à février 2012, soit une somme totale de 10'964 fr. (4 x 2'741 francs). Elle reproche au premier juge d'avoir tenu compte des paiements intervenus avant la sommation, par 11'259 francs.

Quant au fait, relevé par le premier juge, que de nombreux paiements effectués par les locataires auraient apparemment été extournés, l'appelante expose qu'il s'agit d'écritures comptables internes effectuées par la gérance: comme le loyer et les charges s'élèvent à 2'741 fr. par mois et que les locataires ont procédé, au vu de l'important arriéré de loyer, au paiement d'acomptes de 3'000 fr., les montants de 259 fr. correspondant à la différence ont été extournés par une écriture comptable interne. L'appelante soutient que lors de la sommation du 17 février 2012, les loyers de novembre 2011 à février 2012 n'avaient pas été acquittés et qu'ils ne l'ont pas non plus été dans le délai comminatoire de trente jours, de sorte que la résiliation de bail était parfaitement justifiée.

**b)** 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable: il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 et les arrêts cités).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126).

**c)** En l'espèce, dans leurs déterminations du 2 août 2012, les locataires n'ont pas contesté les décomptes de la partie bailleuse et les montants dus, mais ont exposé que les arriérés accumulés dès 2011 résultaient de difficultés financières passagères (dues à une perte du droit

aux indemnités de chômage ensuite d'un changement de loi) qui étaient en voie d'être résorbées dès lors que leurs situations professionnelles respectives étaient stabilisées. Il est par ailleurs manifeste que les « extournes » figurant sur le décompte du 21 juin 2012, comprenant chaque fois deux opérations qui s'annulent mutuellement, correspondent à des écritures comptables internes et que tous les paiements opérés par la partie locataire ont été dûment portés en compte.

Il résulte ainsi du décompte produit que le solde dû par la partie locataire au 1<sup>er</sup> novembre 2011 était de 11'449 fr. 30 (y compris le loyer et les charges du mois de novembre 2011, payables d'avance) et qu'au 17 février 2012, date de la sommation, le solde dû par la partie locataire, compte tenu des paiements effectués entre-temps, était de 10'404 fr. 60. L'imputation des paiements sur la plus ancienne dette échue signifie qu'au 17 février 2012, seul un montant de quelque 1'000 fr. (11'449 fr. 30 - 10'404 fr. 60) pouvait être imputé sur le loyer et les charges du mois de novembre 2011, tandis que les loyers et les charges des mois de décembre 2011 à février 2012 restaient entièrement impayés. A l'échéance du délai de 30 jours fixé dans la sommation du 17 février 2012, la partie locataire n'avait payé que 3'000 fr. (le 2 mars 2012), de sorte qu'il est incontestable qu'elle n'avait pas réglé la totalité de l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO.

Force est ainsi de constater que toutes les conditions posées par l'art. 257d CO étaient clairement réunies et que l'appelante était dès lors en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement par courriers recommandés adressés le 22 mars 2012 aux deux locataires séparément, pour le 30 avril 2012. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 28 juin 2012, soit après l'expiration du bail.

Le moyen de l'appelante est ainsi bien fondé.

**5. a)** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens qu'il est ordonné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée de locaux.

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 locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Dès lors que l'appel est admis, les intimés doivent supporter les frais judiciaires de première instance, par 480 fr., rembourser à l'appelante l'avance de ces frais et lui verser en outre des dépens, par 300 fr., soit un montant total de 780 fr. (art. 106 et 111 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 710 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des intimés, qui succombent dans le présent appel (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC), et au remboursement de son avance de frais, par 710 fr. (art. 111 al. 2 CPC), soit un montant total de 1'210 francs.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. Ordre est donné à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1003 Lausanne, [...] (appartement de cinq pièces au 1<sup>er</sup> étage et cave).
- II. A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée de locaux.
- III. Il est ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.
- IV. Les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V. A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la X.\_\_\_\_\_ la somme de 780 fr. (sept cent huitante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais.

- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent.
  
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (sept cent dix francs), sont mis à la charge des intimés A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- V.** Les intimés A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à l'appelante X.\_\_\_\_\_ un montant de 1'210 fr. (mille deux cent dix francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
  
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

La greffière :

Du

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

- M. Jacques Lauber (pour la X. \_\_\_\_\_),
- Mme A.J. \_\_\_\_\_,
- M. B.J. \_\_\_\_\_.

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), 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 Lausanne.

La greffière :