

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 octobre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257 al. 1 let. a CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance rendue le 28 août 2012 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.X.**\_\_\_\_\_, à Cugy, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 août 2012, notifiée aux parties le lendemain, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné au locataire U.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 21 septembre 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Belmont-sur-Lausanne, [...] (appartement de 3,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), 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 (III), arrêté à 450 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence U.\_\_\_\_\_ remboursera à A.X.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 450 fr. et lui versera en outre la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, soit de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, admettant l'application de la procédure sommaire pour les cas clairs de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), le premier juge a retenu que, faute de paiement par les locataires de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), la résiliation du 23 avril 2012 du bailleur pour le 30 juin 2012 était valable.

**B.** Par écriture du 11 septembre 2012, U.\_\_\_\_\_ a conclu à la reconsidération de l'ordonnance du 28 août 2012, en exposant qu'il n'était pas concerné par le bail à loyer litigieux et qu'il n'avait jamais signé celui-ci.

Par lettre du 10 octobre 2012, le Juge délégué de la Cour de céans a informé le locataire que sa demande de reconsidération équivalait à un appel et qu'il était renoncé à lui réclamer une avance de frais compte

tenu des circonstances, en application de l'art. 10 TFJC (tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5).

Dans sa réponse du 22 octobre 2012, A.X.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée. A l'appui de son appel, il a produit deux pièces nouvelles, à savoir la copie d'un bail à loyer manuscrit entre les mêmes parties daté du 30 septembre 2011 et la copie d'un avis de prochaine clôture du 13 avril 2012 du Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

**1.** Le 1<sup>er</sup> octobre 2011, A.X.\_\_\_\_\_ a signé un contrat de bail à loyer en tant que bailleur concernant un appartement de 3,5 pièces, sis [...], à Belmont-sur-Lausanne. Le loyer mensuel brut était de 1'870 francs. Le bail commençait à midi le 3 octobre 2011, se terminait à midi le 30 novembre 2012 et se renouvelait aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Aucun des deux locataires inscrits sur le bail à loyer, soit U.\_\_\_\_\_ et son épouse, n'a signé le contrat.

**2.** Par décision du 3 février 2012, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a notamment institué une mesure de tutelle provisoire en faveur de A.X.\_\_\_\_\_, né le [...] 1940, et désigné son fils B.X.\_\_\_\_\_ en qualité de tuteur provisoire.

**3.** Par lettre recommandée du 13 mars 2012 envoyée à [...], à Clarens, A.X.\_\_\_\_\_, représenté par son tuteur provisoire B.X.\_\_\_\_\_, lui-même représenté par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, à Vevey, a mis en demeure U.\_\_\_\_\_ de verser dans les trente jours la somme de 11'323 fr., correspondant aux loyers dus pour les mois d'octobre 2011 à mars 2012 et aux frais de commandement de payer.

**4.** Par courrier recommandé du 23 avril 2012 envoyé à [...], à Clarens, Jean-Marc Schlaeppli a résilié le bail à loyer avec effet au 31 mai 2012, faute de paiement dans le délai comminatoire. Le 3 mai 2012, l'agent d'affaires a informé U. \_\_\_\_\_ que l'effet de la résiliation de bail était reporté au 30 juin 2012, car la notification de résiliation de bail lui avait été délivrée le 2 mai 2012.

**5.** Le 3 juillet 2012, Jean-Marc Schlaeppli a saisi le Juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête en procédure sommaire pour les cas clairs de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion de U. \_\_\_\_\_ de l'appartement sis...] ...][...], à Belmont-sur-Lausanne.

**6.** U. \_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté à l'audience du Juge de paix du district de Lavaux-Oron du 24 août 2012.

### **En droit :**

**1. a)** 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. Concernant un litige portant sur la validité d'une résiliation de bail à loyer notifiée sur la base de l'art. 257d CO, la valeur litigieuse est égale au loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu 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 et les réf. citées).

En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., de sorte que, s'agissant d'une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** Le Juge de paix ayant statué en procédure sommaire au regard de l'art. 257 CPC, le délai d'appel est de dix jours (314 al. 1 CPC). Déposé le 12 septembre 2012, soit en temps utile, signé et dûment motivé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2011 III 43 et les réf. citées).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43).

En l'espèce, les deux nouvelles pièces produites par l'intimé (cf. supra, let. B) doivent être écartées, dès lors qu'elles auraient pu être invoquées en première instance, si tant est par ailleurs que la copie de l'avis de prochaine clôture du 13 avril 2012 du Ministère public ait une quelconque pertinence dans le cadre du présent appel. Les explications de l'intimé selon lesquelles il n'aurait pas pu produire le bail manuscrit devant le premier juge en raison d'une atteinte à sa santé ne sont manifestement pas pertinentes.

**3. a)** Aux termes de l'art. 257 CPC, 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 (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). Le tribunal n'entre pas en matière lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16<sup>e</sup> Séminaire de droit du bail, n. 42, p. 15; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, Schweizerischen Zivilprozessordnung, Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. Le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p.168). On considère par ailleurs que la situation juridique est claire 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 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). Cela n'est pas le cas si la résiliation du bail est intervenue

pour justes motifs et que les motifs invoqués peuvent donner lieu à discussion (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC).

**b)** En l'espèce, si le bail à loyer daté du 1<sup>er</sup> octobre 2011 produit par l'intimé à l'appui de sa requête d'expulsion a été libellé au nom des deux parties, on observe toutefois qu'il n'est pas signé par le locataire, ce qui a manifestement échappé au premier juge. Cela étant, rien au dossier ne permet de retenir l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties. Au contraire, puisque tant la sommation que la notification de résiliation du bail sont adressées au locataire à son adresse de Clarens, ce qui accrédirait plutôt l'idée que ce dernier n'occupait pas l'appartement litigieux. Au demeurant, même si l'on prenait en considération le bail manuscrit daté du 30 septembre 2011 produit par l'intimé en annexe à sa réponse, cela ne rendrait pas pour autant la situation plus limpide, dans la mesure où l'on se trouverait en présence de deux baux à loyer conclus entre les mêmes parties qui ne concordent pas entre eux.

Il s'ensuit que la condition de l'état de fait non litigieux posée par l'art. 257 al. 1 let. a CPC n'est pas réalisée en l'espèce et que le premier juge ne pouvait statuer, comme il l'a fait, en procédure de cas clair. Il devait bien plutôt déclarer la requête irrecevable, en application de l'art. 257 al. 3 CPC.

**4.** L'appel doit par conséquent être admis et l'ordonnance attaquée réformée dans le sens qui précède.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 6 al. 3 et 62 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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. déclare la requête irrecevable.

II. met les frais judiciaires, par 450 fr. (quatre cent cinquante francs), à la charge de la partie bailleresse.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé A.X.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 octobre 2012

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- U. \_\_\_\_\_
- Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour A.X. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 11'323 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lavaux-Oron

La greffière :