

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 décembre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et Mme Crittin Dayen  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 257d, 271a al. 3 let. b CO; 257, 308 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, au [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 novembre 2012 par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.J.**\_\_\_\_\_, et **B.J.**\_\_\_\_\_, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 5 novembre 2012, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a ordonné à F.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 3 décembre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], au [...] (appartement de deux pièces meublé et agencé) (I); dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement les lieux, un huissier de paix procèdera, sous la responsabilité du Juge de paix, à l'exécution forcée de la décision sur requête des bailleurs, ainsi que, le cas échéant, à l'ouverture forcée des locaux (II), les agents de la force publique étant tenus de concourir à l'exécution forcée, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III); arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais des bailleurs (IV); mis les frais à la charge du locataire (V); dit qu'en conséquence, le locataire remboursera aux bailleurs leur avance de frais à concurrence de 300 fr. et leur versera la somme de 400 fr. à titre de dépens, à savoir 20 fr. en remboursement de leurs débours nécessaires et 380 fr. au titre du défraiement de leur représentant professionnel (VI); et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En bref, le Juge de paix a considéré que le congé était valable dès lors que le locataire n'avait pas réglé l'entier de l'arriéré de loyer réclamé par les bailleurs pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 juin 2012, dans le délai comminatoire de trente jours imparti. Il a également observé, en réponse à l'argument du locataire qui faisait valoir que les loyers en souffrance n'étaient pas exigibles en raison de divers motifs, que l'existence d'éléments pouvant faire échec à la validité du congé n'avait pas été rendue vraisemblable. Enfin, il a constaté que la procédure de conciliation alléguée par le locataire ne concernait pas les bailleurs actuels et que F.\_\_\_\_\_ n'avait fourni aucune précision sur les soi-disant créances compensatrices - au demeurant non chiffrées - qu'il disait pouvoir opposer à ceux-ci. Le premier juge a considéré que le litige soumis constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

**B.** Par écriture du 12 novembre 2012, expédiée le lendemain, F.\_\_\_\_\_ a fait appel de la décision du Juge de paix, concluant à son annulation, implicitement au rejet de la demande d'expulsion formée à son encontre. Il a joint à son envoi copies d'un courrier adressé au Tribunal des baux le 7 août 2012, d'une correspondance envoyée à la Conseillère d'Etat [...] le 10 octobre 2012 et d'une lettre adressée au Procureur général du Canton de Vaud le 22 octobre 2012, écrits contenant un certain nombre de critiques en relation avec le contrat de bail.

Dans son appel, F.\_\_\_\_\_ soutient en substance que le Juge de paix n'avait pas la compétence de statuer - le Tribunal des baux ayant été préalable-ment saisi - et indique qu'il ne paiera l'arriéré réclamé que lorsqu'il aura eu connaissance de la décision du Tribunal.

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

**1.** Par contrat signé le 9 janvier 2012, prenant effet le 1<sup>er</sup> février 2012, V.\_\_\_\_\_ a remis à bail à F.\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces meublé et agencé, situé dans l'immeuble sis aux [...], [...], pour un loyer de 1'000 fr. et un acompte de chauffage et eau chaude de 200 fr. par mois.

**2.** Le 1<sup>er</sup> mai 2012, Q.\_\_\_\_\_, dirigeant de R.\_\_\_\_\_, à [...], a été requis par les nouveaux propriétaires de l'immeuble, les époux B.J.\_\_\_\_\_, de reprendre la gérance du bâtiment.

**3.** Par pli recommandé daté du 12 juin 2012, Q.\_\_\_\_\_ a sommé F.\_\_\_\_\_ de s'acquitter des loyers et acomptes de chauffage et eau chaude impayés des mois de mai et juin 2012 par 2'400 fr. et des frais de mise en demeure par 50 fr., dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

4. Sur formule officielle du 20 juillet 2012, Q.\_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer de l'appartement de F.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 août 2012.

5. Le 3 septembre 2012, Q.\_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il ordonne l'expulsion de F.\_\_\_\_\_ de son logement.

6. Il résulte de pièces au dossier, particulièrement d'une lettre du 29 octobre 2012 de la Présidente du Tribunal des baux, que F.\_\_\_\_\_ a saisi la justice de divers points de contestation en rapport avec le contrat de bail, notamment le Tribunal des baux, par requête du 18 juillet 2012.

### **En droit :**

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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

Lorsque le litige porte sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le 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 ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne peut 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 s'élève à 1'000 fr. pour l'appartement, plus 200 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude, soit un montant total de 1'200 francs par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**2.** L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le premier juge a fait application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC). Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours.

L'ordonnance du 5 novembre 2012 a été communiquée aux parties, au plus tôt le 6 novembre 2012. Par conséquent, l'appel déposé le 13 novembre 2012 l'a été en temps utile.

Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors formellement recevable.

**3. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les

constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées).

**b)** 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 (art. 317 al. 1 CPC).

En l'espèce, les documents produits en appel l'ont été également devant le premier juge. Ils sont donc recevables.

**4.** Le 12 août 2012, les bailleurs ont, par l'intermédiaire de leur gérant, signifié au locataire qu'il devait s'acquitter de la somme de 2'450 fr. représentant les loyers dus pour les mois de mai à juin 2012, acomptes et frais de mise en demeure compris, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le 20 juillet 2012, le bail a été résilié pour le 31 août 2012.

En principe, selon la jurisprudence, le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation (art. 124 al. 1er CO) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (art. 259g CO) (ATF 119 II 241 c. 6b; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 3.2; TF 4C.264/2003 du 3

décembre 2003 c. 2.1, in CdB 2004, p. 26; TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006 c. 3.1 et références).

L'appelant ne conteste pas ne pas avoir payé l'arriéré dans le délai comminatoire à lui imparti. Il fait néanmoins valoir que le Juge de paix n'avait pas le pouvoir d'instruire la cause, puisque le Tribunal des baux avait été préalablement saisi; il se réfère à l'art. 271a let. d CO. Selon cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi.

Il ressort des diverses pièces produites qu'une procédure en lien avec le bail était effectivement pendante au moment où le congé a été donné, soit le 20 juillet 2012. Toutefois, conformément à l'art. 271a al. 3 let. b CO, la disposition citée par l'appelant n'est pas applicable en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO - ce qui est le cas en l'espèce. Il appartenait par conséquent au locataire, le cas échéant, s'il estimait n'être pas redevable des montants réclamés en raison de défauts de la chose louée, de consigner ces montants (art. 259g CO).

Par ailleurs, l'appelant n'invoque aucun autre moyen libératoire. En particulier, il ne prétend pas avoir valablement compensé la dette de loyers invoquée (art. 124 al. 1 CO) et cela ne ressort pas des actes de la cause.

Il s'ensuit que les bailleurs étaient en droit, comme ils l'ont fait par l'intermédiaire de leur gérant, de résilier le bail moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO et de requérir l'expulsion de l'appelant auprès du juge de paix, qui est l'autorité compétente conformément à l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02).

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 5 novembre 2012 confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

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 à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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 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 de l'appelant F.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à F.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les

locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à route des Crêtets 30,  
1347 Le Sentier (appartement de 2 pièces meublé et agencé).

**V.** 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. F. \_\_\_\_\_,
- M. Q. \_\_\_\_\_.

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 :

- M. le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois.

La greffière :