

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 avril 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**\_\_\_\_\_, à Pully, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 février 2013 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Tannay, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 février 2013, envoyée aux parties pour notification le 1<sup>er</sup> mars 2013, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à K.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 22 mars 2013, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Pully (bureaux d'architecture sis au 3<sup>ème</sup> étage et cave) (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 forcée 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, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, que la partie locataire avait contesté en temps utile la résiliation de bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à Cully (ci-après : Commission de conciliation), mais qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité, que le congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272).

**B.** Par acte du 14 mars 2013, K.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance en concluant à une « correction » de la date de libération des locaux afin qu'il puisse trouver des nouveaux locaux, réunir les dossiers et le matériel et déménager dans des conditions acceptables.

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

**1.** Par contrat signé le 12 novembre 1990, [...] (ancien propriétaire) a remis à bail à K.\_\_\_\_\_, architecte, un atelier au 3<sup>ème</sup> étage et une cave au [...], à Pully. A partir du 1<sup>er</sup> avril 2011, le loyer mensuel net était de 963 fr., plus charges par 45 francs.

**2.** Par contrat signé les 14 et 16 juin 1998, [...] (ancien propriétaire) a remis à bail à K.\_\_\_\_\_ des bureaux au 3<sup>ème</sup> étage au [...], à Pully. A partir du 1<sup>er</sup> octobre 2011, le loyer mensuel net était de 1'009 fr., plus charges par 80 francs.

**3.** Par deux lettres recommandées du 15 août 2012, X.\_\_\_\_\_ (nouveau propriétaire), représenté par la Régie Privée SA, à Pully, a mis en demeure K.\_\_\_\_\_ de s'acquitter dans les trente jours, d'une part de la somme de 1'098 fr., correspondant au loyer et charges de l'atelier du mois d'août 2012 par 1'008 fr. et aux frais de rappel et de mise en demeure par 90 fr. et, d'autre part, de la somme de 1'179 fr., correspondant au loyer et charges des bureaux du mois d'août 2012 par 1'089 fr. et aux frais de rappel et de mise en demeure par 90 francs. Les deux sommations comportaient une menace de résiliation de ses baux pour le cas où il ne s'acquitterait pas des montants réclamés dans le délai fixé.

**4.** Le 26 septembre 2012, X.\_\_\_\_\_, représenté par Régie Privée SA, a notifié à K.\_\_\_\_\_ la résiliation des deux baux commerciaux avec effet au 30 novembre 2012, pour défaut de paiement de loyers.

**5.** Le 26 octobre 2012, K.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation de congé. Il a exposé qu'il allait payer ses loyers en retard dans la semaine, que cette situation provenait d'une mésentente avec [...], que le délai fixé au 30 novembre 2012 n'était pas suffisant pour déplacer l'ensemble du matériel et que la perte des locaux le mettrait définitivement « sur le carreau ».

**6.** Par requête du 3 décembre 2012 adressée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron, X.\_\_\_\_\_, représenté par l'agent d'affaire breveté Mickaël Ferreiro, a conclu à ce qu'ordre soit donné à K.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparté par le juge les locaux commerciaux sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...] à Pully libres de tout bien et de tout occupant (I) et qu'à défaut de s'exécuter, le locataire pourra y être contraint par la voie de l'exécution

forcée, à charge du juge de fixer les opérations d'exécution forcée à la date et l'heure que justice dira pour le cas où l'intimé ne s'est pas exécuté (II).

**7.** Le 10 décembre 2012, la Commission de conciliation a informé le Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**8.** Par lettre recommandée du 9 janvier 2013, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a cité K. \_\_\_\_\_ à comparaître à l'audience du 1<sup>er</sup> février 2013, à 15 heures.

Par lettre recommandée du 10 janvier 2013, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a cité K. \_\_\_\_\_ à comparaître à l'audience du 15 février 2013, à 15 h 30, en précisant que cette citation annulait et remplaçait celle qui le convoquait à l'audience du 1<sup>er</sup> février 2013, en raison de son indisponibilité.

**9.** Lors de l'audience du 15 février 2013, la partie locataire ne s'est pas présentée, ni personne en son nom.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011

III 43; 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, l'appelant ayant saisi la Commission de conciliation pour une annulation de congé et les deux loyers mensuels nets s'élevant à 2'097 fr. (1'008 fr. + 1'089 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable

**2. a)** 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 (JT 2011 III 43).

**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). 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 (JT 2011 III 43).

En l'espèce, la citation à comparaître du 9 janvier 2013 produite par l'appelant figure au dossier de première instance et n'est donc pas nouvelle. Le commandement de payer du 19 février 2013 adressé par l'appelant à [...] est recevable dès lors qu'il ne pouvait être produit en première instance.

**3.** L'appelant soutient que la première citation à comparaître lui demandait de se présenter le 15 février 2013 et qu'il n'a pas ouvert le second courrier du juge de paix, étant sûr que celui-ci contenait des « documents de référence » pour la séance du 15 février 2013. Il affirme que c'est en ouvrant la deuxième lettre avant l'audience du 15 février 2013 qu'il s'est rendu compte qu'il était convoqué pour le 1<sup>er</sup> février 2013.

L'appelant se méprend sur l'ordre des citations à comparaître. En effet, celles-ci ont été fixées dans le sens inverse de ce qu'il allègue : la première citation du 9 janvier 2013 ne le convoquait pas pour le 15 février 2013, mais pour le 1<sup>er</sup> février 2013, et la seconde citation du 10 janvier 2013 ne le convoquait pas pour le 1<sup>er</sup> février 2013, mais pour le 15 février 2013, en indiquant expressément en caractères gras et soulignés que la nouvelle date remplaçait la première. Les faits que l'appelant n'ait volontairement pas ouvert un des deux courriers et qu'il n'ait pas lu que la citation du 15 février 2013 remplaçait celle du 1<sup>er</sup> février 2013 lui sont imputables à faute. Force est dès lors de constater que le locataire a été valablement cité à comparaître à l'audience du Juge de paix du 15 février 2013.

**4. a)** Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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 30 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, à savoir la résiliation du bail moyennant un

délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait 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>e</sup> éd., Lausanne 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 la 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références).

**b)** En l'espèce, il est constant que l'appelant n'a pas payé l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours imparti. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimé de résilier les deux baux moyennant un délai de 30 jours, ce qu'il a fait valablement le 26 septembre 2012 pour le 30 novembre 2012. L'argument de l'appelant selon lequel il a beaucoup de matériel à déménager n'y change rien. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail au 30 novembre 2012 (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

Au demeurant, en soutenant que des clients peu scrupuleux sont responsables de la situation et que la perte des locaux commerciaux le mettrait définitivement « sur le carreau », l'appelant fait valoir des motifs humanitaires qui n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, mais peuvent être pris en considération

au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée 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 à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux concernés.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant K.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à K.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux que celui-ci occupe dans l'immeuble sis à Pully, [...].

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- K. \_\_\_\_\_
- Mickaël Ferreiro, aab (pour X. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 2'097 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 :