

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 mars 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Perrot  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 266i CO ; 257 al. 1 let. a, 317 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 5 décembre 2013 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.Q.**\_\_\_\_\_, à Ecublens, **X.**\_\_\_\_\_, à Ecublens, et **K.**\_\_\_\_\_, à Ecublens, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 5 décembre 2013, dont la motivation a été envoyée le 3 janvier 2014 pour notification, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée par H.\_\_\_\_\_ SA (I), fixé les frais judiciaires de première instance à 280 fr. (II), les a mis à la charge de la requérante (III) et rayé la cause du rôle (IV).

En droit, le premier juge a considéré que dès lors que l'épouse de A.Q.\_\_\_\_\_ était décédée, laissant des héritiers, et que A.Q.\_\_\_\_\_ n'habitait plus les locaux litigieux, la situation de fait n'était pas claire.

**B.** H.\_\_\_\_\_ SA a interjeté appel le 13 janvier 2014 contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement, à ce que l'expulsion de l'intimé A.Q.\_\_\_\_\_ soit ordonnée, l'exécution directe étant requise, et, subsidiairement, à l'annulation de l'ordonnance. Elle a produit un bordereau de pièces.

X.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ ont déposé le 4 février 2014 des déterminations spontanées.

L'intimé ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

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

Par contrat de bail à loyer du 13 août 1997, Fonds de prévoyance [...] SA a remis en location à A.Q.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Ecublens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> septembre 1997 au 1<sup>er</sup> avril 1998, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre

mois avant l'échéance. Par notification de nouvelles prétentions du 30 août 2007, la durée de renouvellement tacite a été portée à cinq ans dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, les locataires ayant la possibilité unilatérale de résilier le bail pour chaque fin de mois, sauf le 31 décembre, moyennant un préavis de quatre mois, et le loyer étant soumis à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC). Le loyer, payable d'avance, initialement fixé à 1'080 fr. par mois, plus 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, a été porté à 1'121 fr. par mois, plus 135 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

L'appelante H. \_\_\_\_\_ SA a acquis l'immeuble en cause le 31 juillet 2003.

Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juillet 2013, adressé à l'intimé A.Q. \_\_\_\_\_ à une autre adresse que celle de l'immeuble en cause, l'appelante, par sa gérance, l'a sommé de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de l'arriéré des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin au 31 juillet 2013, par 2'512 francs.

Par formules officielles du 9 août 2013 envoyées sous plis recommandés à l'intimé à l'adresse de l'immeuble litigieux et à son autre adresse, l'appelante, par sa gérance, a résilié le bail en cause avec effet au 30 septembre 2013.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, H. \_\_\_\_\_ SA a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de l'intimé des locaux en cause.

A l'audience du 5 décembre 2013, l'intimé ne s'est pas présenté. L'appelante a produit un courrier de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois du 9 avril 2013, informant le conseil de l'appelante que la succession de feu B.Q. \_\_\_\_\_, décédée le 2 novembre 2012, allait être liquidée par la voie de la faillite.

Par avis du 19 décembre 2013, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a informé le conseil de l'appelante que, pour statuer, elle tiendrait compte, en application de l'art. 151 CPC, des éléments ressortant du dossier de la succession de feu B.Q.\_\_\_\_\_, à savoir que celle-ci était séparée de fait de l'intimé depuis 2005, que le couple n'avait pas eu d'enfant et que K.\_\_\_\_\_, fille de la défunte, avait son domicile à l'adresse de l'appartement en cause.

Le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a versé trois pièces au dossier de la cause :

- une décision du Juge de paix dudit district du 11 avril 2013 constatant que feu B.Q.\_\_\_\_\_ avait laissé comme héritiers l'intimé, K.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, prenant acte de la répudiation de tous les héritiers et transmettant le dossier au Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne pour la suite de la procédure ;
- une décision du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne du 15 avril 2013 ordonnant la liquidation de la succession par l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne ;
- un extrait du site internet de la Commune d'Ecublens relatif à B.Q.\_\_\_\_\_ indiquant que celle-ci vivait séparée de fait de l'intimé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

### **En droit :**

**1. a)** L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur

litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, pp. 749 ss ; 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, le litige porte sur la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 1'256 fr. par mois, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**b)** Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours.

Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

**c)** Selon l'art. 74 CPC quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au tribunal une requête en intervention à cet effet.

En l'espèce, X. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ sont les occupants actuels de l'appartement en cause. Leur intérêt juridique est en conséquence touché par la présente procédure. Il y a donc lieu de considérer leurs déterminations du 4 février 2014 comme une requête d'intervention accessoire au sens de l'art. 74 CPC, cette requête pouvant intervenir en

deuxième instance (Halay, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 74 CPC, p. 240), et de leur notifier le présent arrêt.

**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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

**b)** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), 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 de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En outre, en procédure de cas clairs, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5).

En l'espèce, les pièces 1 et 2 du bordereau de l'appelante du 13 janvier 2014 figurent déjà au dossier de première instance. Elles sont

en conséquence recevables. Les pièces 3 et 4, nouvelles et antérieures à l'ordonnance attaquée, sont irrecevables, vu les considérations qui précèdent.

**3.** L'appelante soutient que son droit d'être entendue a été violé, dès lors qu'elle n'a pas été en mesure de se déterminer sur les éléments du dossier successoral de feu B.Q. \_\_\_\_\_ pris en compte par le premier juge pour écarter sa requête d'expulsion.

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comprend notamment le droit pour le justiciable de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 187 c. 2.2 ; ATF 133 I 270 c. 3.1 ; ATF 126 I 15 c. 2a/aa ; ATF 124 I 49 c. 3a).

Le droit d'être entendu est une prescription de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision sans qu'il soit nécessaire d'examiner le bien-fondé du recours sur le fond (ATF 126 V 19 c. 2d/bb; ATF 126 V 130 c. 2b et références). Toutefois, l'annulation peut être évitée lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, lui permettant de réparer le vice en deuxième instance (ATF 126 V 130 précité) ou lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (TF 5P.345/2005 du 23 décembre 2005 c. 4.2.2; ATF 109 la 217 c. 5b), ou encore lorsqu'un renvoi ne serait qu'une formalité vide de contenu entraînant un retard inutile et incompatible avec l'intérêt des parties à un prononcé rapide (ATF 132 V 387 c. 5.1 ; TF 4A\_283/2013 du 20 août 2013 c. 3.3).

En l'espèce, le premier juge a certes versé des éléments nouveaux au dossier. Toutefois, il a informé l'appelante des éléments qu'il comptait prendre en considération dans son courrier du 19 décembre

2012. L'appelante n'a pas réagi dans les dix jours alors qu'il lui aurait incombé, en procédure sommaire, de requérir l'exercice d'un droit de réplique dans ce délai (JT 2012 III 10 ; Haldy, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 53 CPC, pp. 144-145 et références). On ne se trouve pas dans le cas où le juge envisage de prendre en compte dans sa décision de nouveaux arguments non encore évoqués et où il lui incombe d'interpeller les parties à ce sujet (ibidem). En effet, le dossier successoral ne met à jour aucun élément nouveau. En particulier, la décision du 11 avril 2013 n'apporte aucun élément supplémentaire à la pièce produite par l'appelante à l'audience et il apparaît que, dans sa décision, le premier juge a fait abstraction de la répudiation de la succession par l'ensemble des héritiers de la défunte. Enfin, le fait que l'ordonnance attaquée ait été datée du jour de l'audience, soit le 5 décembre 2013, ne saurait être déterminant, aucun dispositif n'ayant été envoyé aux parties à cette date.

Au demeurant, comme on le verra, les éléments en cause pris en compte par le premier juge sont sans influence sur l'issue du litige.

**4.** L'appelante soutient que les conditions du cas clair étaient réalisées et que l'expulsion de l'intimé devait être ordonnée.

**a)** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La jurisprudence a précisé que, de manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, in SJ 2012 I 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées). Toutefois, on ne peut déduire une absence de contestation du simple défaut du défendeur, puisque l'art. 223 CPC prévoit en procédure ordinaire qu'à défaut de réponse malgré un bref délai supplémentaire fixé par le tribunal, ce

dernier rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée et, à défaut, cite les parties aux débats principaux (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 257 CPC, p. 1007). De même, la protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait et que les prétentions du demandeur apparaissent clairement justifiées sur cette base (TF 4A\_7/2012 du 3 avril 2012 c. 2.5., in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2012 p. 387; TF 4A\_265/2013 du 8 juillet 2013). La condition de l'art. 257 al. 1 let. a CPC n'est pas remplie lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (CACI 8 novembre 2011/342 ; Göksu, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander, Hrsg, 2011, n. 7 ad art. 257 CPC, p. 1497).

**b)** Selon l'art. 266i CO, en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

En cas de faillite du locataire, l'art. 266h CO dispose que le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir, qu'à cet effet il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable et que si les sûretés ne sont pas fournies dans ce délai, il peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La doctrine et la jurisprudence ont déduit de ces dispositions que, lorsque tous les héritiers répudient, cela n'équivaut pas de facto à la résiliation du bail (SJ 2006 I 365 c. 3 ; Droit du bail [DB] 2007 n° 28 ; Montini/Wahlen, Droit du bail à loyer Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 14 ad art. 266i CO, pp. 692-693) et il appartient à la masse de décider si elle entend reprendre le contrat ou le résilier. Si la masse ne poursuit pas le contrat, le bail ne prend pas fin pour autant et il incombe au bailleur de se départir du contrat selon les règles de l'art. 257d CO ou 266h CO (Montini/Wahlen, op. cit., n. 15 ad art. 266i CO, p. 693)

**c)** En l'espèce, le courrier de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois du 9 avril 2013 produit par l'appelante à l'audience du 5 décembre 2013 indiquant que la succession de feu B.Q.\_\_\_\_\_ allait être liquidée par voie de faillite ne permet pas d'établir de manière suffisamment claire que la requête d'expulsion pouvait ne viser que l'intimé. En effet, ce courrier ne permettait pas de déduire avec certitude, au vu des considérations qui précèdent, que le bail en cause ne liait plus l'appelante aux ayants droit de feu B.Q.\_\_\_\_\_ et que l'intimé avait seul la légitimation passive, question qu'il incombe au juge d'examiner d'office, dès lors qu'il applique le droit d'office en vertu de l'art. 57 CPC (Sutter-Somm/von Arx, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2<sup>e</sup> éd. 2013, n. 4 ad art. 57 CPC, p. 447 et références).

Dans ces circonstances, et même si l'intimé a fait défaut en première instance, il y a lieu de retenir que les conditions d'application du cas clair ne sont pas réalisées.

**5.** Peu importe dès lors que le premier juge ait à tort, instruisant d'office sur les faits alors que la maxime inquisitoire n'était pas applicable, l'art. 255 CPC a contrario excluant l'application de l'art. 247 al. 2 let. c CPC (CACI 8 novembre 2011/342 ; CACI 9 décembre 2013/643 et références), fait l'apport au dossier d'éléments ressortant de la procédure successorale de feu B.Q.\_\_\_\_\_, ces éléments n'étant pas déterminants pour l'issue du litige.

**6.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Vu le rejet de l'appel, 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]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas procédé et les intervenants n'ayant pas été assistés par un mandataire professionnel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- 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'appelante H. \_\_\_\_\_ SA
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 mars 2014

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

- M. Thierry Zumbach (pour H. \_\_\_\_\_ SA),
- M. A.Q. \_\_\_\_\_,
- M. et Mme X. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_.

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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :