

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 juin 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Perrot et Mme Courbat  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 2 CO ; 257, 317 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.O.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance rendue le 10 avril 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 10 avril 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A. et B.O.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 23 mai 2014 à midi l'appartement n° [...] de 4,5 pièces au deuxième étage et la cave dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), dit qu'à défaut de départ volontaire, l'huissier, sous la responsabilité du juge, était chargé de procéder à l'exécution forcée sur requête du bailleur, 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 étaient requis (III), fixé les frais judiciaires de première instance à 280 fr. (IV), mis ceux-ci à la charge de A. et B.O.\_\_\_\_\_ (V), dit qu'en conséquence ceux-ci devaient rembourser à C.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 280 fr. (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, dès lors que l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé dans le délai imparti et que les conditions du cas clair étaient réalisées.

**B.** A.O.\_\_\_\_\_ a interjeté appel le 25 avril 2014 contre cette ordonnance en concluant à ce qu'il puisse garder le logement en cause. Il a produit six pièces.

L'intimée C.\_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer.

**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 9 mars 2004, l'intimée C.\_\_\_\_\_ a remis en location à A. et B.O.\_\_\_\_\_ l'appartement n° [...] de 4,5 pièces et une cave dans l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 1<sup>er</sup> avril 2005, le bail devait se renouveler d'année en

année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), a été fixé à 1'800 fr. par mois, plus 115 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, montant porté à 155 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2008.

Par avis du 16 mai 2013, envoyé sous pli recommandé à chacun des locataires, l'intimée les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré de loyer des mois d'avril et de mai 2013, par 3'910 francs. Ces courriers ont été réceptionnés par A. et B.O. \_\_\_\_\_ le lendemain.

L'entier de l'arriéré n'a pas été réglé dans ce délai.

Par formules officielles du 11 juillet 2013, envoyées sous plis recommandés à chacun des locataires, l'intimée a résilié le bail en cause avec effet au 31 août 2013. Ces plis ont été reçus le lendemain par A. et B.O. \_\_\_\_\_.

Par courrier du 9 septembre 2013, l'intimée a accusé réception du paiement de 1'717 fr. 40 du 3 septembre 2013 et de 1'955 fr. du 5 septembre 2014 et a avisé A. et B.O. \_\_\_\_\_ que ce dernier montant était accepté à titre d'indemnité pour occupation illicite. Elle a précisé qu'en cas de paiement ponctuels et réguliers avant le premier de chaque mois de ces indemnités, elle examinerait l'opportunité de proposer la conclusion d'un nouveau bail.

L'intimée a rappelé qu'elle considérait les versements de 1'955 fr. survenus ultérieurement comme des indemnités d'occupation illicite dans des courriers des 10 octobre, 14 novembre et 17 décembre 2013. Dans ce dernier courrier, elle a attiré l'attention de A. et B.O. \_\_\_\_\_ sur le fait que le solde du décompte de chauffage, par 1'650 fr. 55, devait être payé dans un délai de trente jours.

Par courrier du 27 janvier 2014, l'intimée a informé A. et B.O.\_\_\_\_\_ qu'elle considérait le paiement du 8 janvier 2014 de 1'955 fr. comme une indemnité pour occupation illicite et qu'à défaut de paiement dans le délai du solde de décompte de chauffage, elle demanderait leur expulsion.

Le même jour, C.\_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de A. et B.O.\_\_\_\_\_ de l'appartement litigieux en application de la procédure des cas clairs.

Les parties ont été entendues à l'audience du 10 avril 2014.

A. et B.O.\_\_\_\_\_ sont les parents de cinq enfants de dix-neuf, dix-huit, quinze, huit ans et de trois mois.

### **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 1'955 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'intimée 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 partie qui y a un intérêt, 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 (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 l'espèce, les pièces produites par l'appelant ne figurent pas au dossier de première instance et sont toutes antérieures à l'audience du 10 avril 2014, à l'exception d'un courrier du 11 avril 2014 et d'une copie de l'ordonnance attaquée, qui sont recevables. En outre, l'appelant n'explique pas pourquoi il n'a pas pu produire les autres pièces en première instance. Ces autres pièces sont en conséquence irrecevables.

**3.** Le recourant fait valoir que le retard dans le paiement de son loyer a été causé par les difficultés de son entreprise qui ont provoqué la faillite de celle-ci le 7 janvier 2014, et que les services sociaux seraient d'accord de régler l'arriéré dans la mesure où il est en mesure de garder l'appartement en cause. Il expose que l'expulsion mettrait l'entier de sa famille dans une situation difficile.

**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 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). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et

qui nécessitent une instruction complète des preuves(ATF 138 III 620 c. 5.1.1).

**b)** Selon l'art. 257d al. 1 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, 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 trente jours pour la fin du mois.

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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, 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; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 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 Ia 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

**c)** En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. L'intimée était donc en droit de résilier le bail en cause avec effet au 31 août 2013. On ne saurait en outre considérer qu'un nouveau bail a été conclu, l'intimée ayant précisé à la réception de chaque montant mensuel, qu'elle considérait ces versements comme une indemnité d'occupation illicite. L'appelant ne prétend pas avoir réglé le solde du décompte de chauffage dans le délai rappelé par le courrier du 17 décembre 2013. Il ne peut donc exiger de l'intimée qu'elle renonce à requérir son expulsion sur la base de la lettre de celle-ci du 9 septembre 2013 et le juge ne peut imposer à l'intimée la conclusion d'un nouveau bail. Quant au délai de libération des locaux, il est conforme à la jurisprudence susmentionnée et a été prolongé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, le premier juge devant fixer un nouveau délai de libération volontaire des locaux par l'appelant et sa famille.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC 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 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Le délai de libération des locaux étant passé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour qu'il les libère.

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, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A.O. \_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à A. et B.O. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement n° [...], 4.5 pièces, au 2<sup>ème</sup> étage + une cave).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 24 juin 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. A.O. \_\_\_\_\_,
- C. \_\_\_\_\_.

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 :