

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 septembre 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Bendani  
Greffière : Mme Tille

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à Crissier, et **B.**\_\_\_\_\_, à Crissier, contre l'ordonnance rendue le 12 juin 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Gland, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 12 juin 2014, notifiée aux parties le 14 juillet 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 15 août 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 2 pièces, au 1<sup>er</sup> étage + cave) et [...] (place de parc) (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 de la 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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, 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 la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 1'125 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que bien que 900 fr. aient été versés le 27 décembre 2013, les conditions de résiliation du bail en cas de demeure du locataire étaient réalisées, que la résiliation avait certes été contestée en temps utile, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation du bail n'était pas possible, de sorte que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la bailleuse. Il a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272).

**B.** Par lettre du 24 juillet 2014, B. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, prétendant être le colocataire de M. \_\_\_\_\_ et requérant de pouvoir reprendre le bail de l'appartement à son nom. Par

acte du 30 août (recte : juillet) 2014, B.\_\_\_\_\_, agissant en son propre nom et en qualité de représentant de M.\_\_\_\_\_, a renouvelé son appel, concluant à ce que le bail puisse être mis à son nom et à ce que l'ordonnance attaquée soit annulée.

Les appelants ont produit un onglet de pièces.

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

**1.** Selon contrat signé le 1<sup>er</sup> décembre 2010, la bailleuse L.\_\_\_\_\_ a remis à bail à la locataire M.\_\_\_\_\_ un appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis ...][...] (ci-après : l'appartement), dont le loyer actuel se monte à 900 fr., charges comprises.

La locataire et la bailleuse sont également liées par un contrat de bail du 6 décembre 2010 portant sur la location d'une place de parc sise à la [...] (ci-après : la place de parc), dont le loyer actuel est de 75 francs.

**2.** Par lettre de mise en demeure du 13 novembre 2013 adressée à la locataire, la bailleuse, par l'intermédiaire de la gérance immobilière [...] SA, a constaté que le loyer du mois courant pour l'appartement ne lui avait pas été versé et lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 1'020 fr., comprenant 900 fr. de loyer, 90 fr. de frais de rappel et 30 fr. de frais de mise en demeure, en précisant qu'à défaut, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 210).

**3.** Par procuration du 22 décembre 2013, M.\_\_\_\_\_ a donné pouvoir à B.\_\_\_\_\_ d'agir en tant que mandataire afin de la représenter du 15 juillet 2013 au 15 juillet 2015 notamment auprès de sa régie immobilière et de « divers administrations ».

Le même jour, M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont signé un document selon lequel ils devenaient colocataires, B. \_\_\_\_\_ devant s'acquitter d'environ 500 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le document précisait qu'au cas où M. \_\_\_\_\_ quittait définitivement l'appartement, B. \_\_\_\_\_ aurait « un droit d'option sur la reprise du bail ». Il n'est pas établi que ce document ait été communiqué au bailleur.

**4.** Par lettre du 13 novembre 2013 adressée à la locataire, la bailleuse a constaté que les loyers des mois de décembre 2013 et janvier 2014 de la place de parc ne lui avaient pas été versés et lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 220 fr., comprenant 150 fr. de loyer, 400 fr. de frais de rappel et 30 fr. de frais de mise en demeure, en précisant qu'à défaut, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Par formule de notification de résiliation de bail du 21 décembre 2013, envoyée sous pli recommandé, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement pour le 28 février 2014.

**5.** Le 27 décembre 2013, la locataire a versé à la bailleuse le montant de 900 fr. correspondant au loyer du mois de novembre 2013.

**6.** Le bail de la place de parc a quant à lui été résilié par lettre du 18 février 2014, pour le 31 mars 2014.

**7.** Le 7 mars 2014, la bailleuse a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix), concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête soit admise (I), à ce qu'ordre soit donné à la locataire de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par la Juge de paix l'appartement sis [...], de tout bien et de tout occupant (II) et à ce qu'à défaut de s'exécuter, la locataire puisse y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du juge de paix de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira (III).

Les 13 et 31 mars 2014, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois a informé la Juge de paix qu'elle avait été saisie de requêtes en annulation de congé relatives à l'appartement, respectivement à la place de parc, déposées par la locataire, et a indiqué ne pas examiner ces requêtes avant de connaître l'issue des procédures d'expulsion.

Le 7 avril 2014, la bailleresse a adressé une seconde requête en cas clair à la Juge de paix, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête soit admise (I), à ce qu'ordre soit donné à la locataire de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par la Juge de paix la place de parc sise [...], de tout bien et de tout occupant (II) et à ce qu'à défaut de s'exécuter, la locataire puisse y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du juge de paix de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira (III).

**8.** Par avis du 9 avril 2014, la Juge de paix a informé la bailleresse qu'elle entendait joindre la cause relative à la résiliation du bail de l'appartement à celle relative à la résiliation du bail de la place de parc.

Par pli recommandé du 7 mai 2014, la Juge de paix a cité les parties à comparaître à l'audience fixée au 12 juin 2014. S'agissant de la locataire, la notification, par voie d'huissier, a été infructueuse.

La locataire ne s'est pas présentée à l'audience du 12 juin 2014. La bailleresse était représentée par son conseil.

### **En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au

moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; 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 montant total des loyers mensuels des baux en cause s'élève à 975 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel ouverte.

**b)** L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant statué dans la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC).

**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.

En l'espèce, hormis les pièces de forme et les pièces figurant déjà au dossier, les appelants ont produit les preuves de divers paiements intervenus entre décembre 2013 et août 2014. Or, seules les pièces postérieures à l'ordonnance attaquée, soit les preuves des paiements du montant de 975 fr. pour les loyers des mois de juin et juillet 2014, ainsi que le paiement du montant de 900 fr. pour le mois d'août 2014, sont recevables. S'agissant des preuves de paiement antérieures, faute d'avoir été produites devant le premier juge alors qu'elles auraient pu l'être, elles sont irrecevables.

**3.** L'appelant B.\_\_\_\_\_, agissant en son propre nom, demande à être mis au bénéfice du bail.

**a)** Le CPC ne traite pas explicitement de la qualité pour appeler ou recourir. Il s'agit cependant d'une condition de recevabilité de l'appel, respectivement du recours. En principe, seules les parties à la procédure principale disposent de la qualité pour recourir, tout comme leurs successeurs à titre universel ou particulier, ainsi que les parties intervenantes ou appelées en cause (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 CPC). En revanche, les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés par la décision contestée. Tel est le cas du tiers astreint à produire des pièces,

du témoin ou du conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité (arrêt CACI du 2 mai 2012/204 c. 1b, et les références citées). Le CPC prévoit notamment le recours du tiers contre une amende disciplinaire (128 al. 4 CPC), une sanction au sens de l'art. 167 CPC ou une décision d'exécution (art. 346 CPC), le recours de l'enfant capable de discernement contre le refus de son audition en droit matrimonial (art. 298 al. 3 CPC) ou encore le recours de l'expert pour contester la quotité de son indemnité (184 al. 3 CPC). Cette liste n'est pas exhaustive (Kunz, ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, nn. 73 ss. ad rem. gén. ad. art. 308 ss CPC).

En droit du bail, la sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 579 ; Bise/Planas, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 80 ad art. 262 CO). Conformément à la jurisprudence de la Cour de céans, on doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable (admettent l'opposabilité Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 580 et Bise/Planas, op. cit., n. 85 ad art. 262 CO), le sous-locataire, qui n'est pas partie à la procédure d'expulsion, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, mais tout au plus dans ses intérêts de fait, par l'ordonnance d'expulsion (CACI 19 septembre 2013/483 ; CACI 2 mai 2012/204 c. 2b).

**b)** En l'espèce, il ne résulte pas des faits de la cause, et plus particulièrement du bail écrit, que B. \_\_\_\_\_ aurait la qualité de locataire. Cette qualité ne résulte pas du document de « colocation » du 13 décembre 2013 passé uniquement entre les appelants, qui n'a pas été soumis à la bailleuse et encore moins approuvé par cette dernière. Tout au plus pourrait-on voir dans ce document un contrat de sous-location. Quoi qu'il en soit, l'appelant, en sa qualité de sous-locataire, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, de sorte qu'il n'a pas qualité pour interjeter appel en son propre nom.

**4.** Agissant en qualité de représentant de la locataire, l'appelant requiert l'annulation de l'ordonnance attaquée. Il se plaint de ne jamais avoir reçu d'avis de résiliation du bail.

**a)** 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 al. 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 d'un mois.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il 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 a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). 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, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A\_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117).

**b)** Le Tribunal fédéral a examiné en détail la question de la réception de la résiliation du bail, point de départ pour le calcul de ce délai de droit matériel fixé par le Code des obligations. Il a confirmé que, lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue: le point de départ du délai correspond au moment où la

manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Le Tribunal fédéral a relevé qu'il s'agit là d'une conception approuvée par la doctrine majoritaire (ATF 137 III 208 c. 3.1.2 ; TF 4A\_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5.1).

**c)** En l'espèce, pour se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification, le bailleur a communiqué l'avis comminatoire ainsi que la résiliation du bail sous pli recommandé, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence (cf. TF 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1). L'appelant fait valoir n'avoir reçu ni la lettre de résiliation du bail ni la convocation à l'audience du 12 juin 2014. Il soutient n'avoir pas vu d'avis de l'huissier sur la porte de l'appartement. L'argumentation de l'appelant repose entièrement sur des allégations nouvelles, qui sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient déjà dû être soumises au premier juge. Par ailleurs, il se contente d'invoquer l'absence de réception de l'avis de résiliation sans toutefois apporter un quelconque moyen de preuve à l'appui de ses affirmations. On remarque à cet égard que l'appelant a produit l'avis de résiliation reçu concernant la place de parc. Il ne saurait dès lors soutenir avoir ignoré la procédure de résiliation du bail de l'appartement, dès lors qu'un avis comminatoire lui avait été notifié et que le loyer n'avait pas été payé dans le délai imparti. Il ne renverse pas la présomption de fait selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte aux lettres du destinataire et que la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte (TF 8C\_412/2011 du 30 avril 2012 c. 3.2).

Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, 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]), seront mis à la charge de l'appelant B. \_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer 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 dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai

pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], et [...].

**IV.** Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de B.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 septembre 2014

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 :

- Mme M.\_\_\_\_\_,
- M. B.\_\_\_\_\_,
- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour L.\_\_\_\_\_).

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.

La greffière :