

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 octobre 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen  
Greffier : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_,  
**Y.**\_\_\_\_\_, et **Z.**\_\_\_\_\_, requérants, contre l'ordonnance d'expulsion  
rendue le 18 août 2014 par la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud  
dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Etagnières,  
intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 18 août 2014, la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud n'est pas entrée en matière sur la requête d'expulsion du 6 juin 2014 déposée par X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ à l'encontre de G.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires des parties bailleuses (II), a mis les frais à la charge solidaire des parties bailleuses (III), n'a pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a retenu que l'immeuble objet de la procédure était la propriété en main commune de X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, [...] et [...] et que ceux-ci devaient agir conjointement en justice en vertu du principe de consorité nécessaire. Dès lors que seuls trois des communistes avaient déposé la requête en expulsion, la situation ne pouvait être considérée comme claire au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et la requête d'expulsion devait être déclarée irrecevable.

**B.** Par acte du 26 août 2014, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont fait appel de cette ordonnance en concluant à sa réforme en ce sens que l'expulsion requise par eux est admise, un ultime délai étant fixé à G.\_\_\_\_\_ à dire de justice pour quitter l'appartement qu'elle occupe à Etagnières.

Par réponse du 24 septembre 2014, G.\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'elle ne soit pas expulsée de son appartement.

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

**1.** Par contrat signé le 3 juin 2008, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, représentés par A.\_\_\_\_\_SA, ont remis à bail à [...] et G.\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces n° 202, 2<sup>ème</sup> étage, avec cave, à [...], à Etagnières, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008. Conclu pour une durée initiale d'une année, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois

l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer net était de 990 fr., plus acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires d'un montant de 80 francs.

L'objet loué est la propriété commune de X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, [...] et [...].

**2.** Par avenant du 21 février 2012, le bail à loyer a été transféré au seul nom de G.\_\_\_\_\_ avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2012.

**3.** Le 21 novembre 2011, A.\_\_\_\_\_SA a envoyé à la locataire un décompte détaillé de chauffage et frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 2011, lequel indiquait un solde à payer de 1'102 fr. 40 en faveur des bailleurs et mentionnait que les pièces justificatives pouvaient être consultées dans les 30 jours.

Le 11 décembre 2013, A.\_\_\_\_\_SA a envoyé à la locataire un décompte détaillé de chauffage et frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012, lequel indiquait un solde à payer de 939 fr. 20 en faveur des bailleurs et mentionnait que les pièces justificatives pouvaient être consultées dans les 30 jours.

Par courrier recommandé du 4 février 2014, A.\_\_\_\_\_SA a envoyé un rappel à la locataire pour le montant de 2'051 fr. 60, correspondant aux deux factures impayées et 10 fr. de frais de rappel. Il était indiqué que, si elle ne payait pas ce montant dans les trente jours, le bailleur avait la faculté de résilier le bail à loyer. G.\_\_\_\_\_ a reçu cette lettre le 7 février 2014.

**4.** Par formule officielle datée du 7 mars 2014, postée le 10 mars 2014, la gérance a résilié le bail à loyer avec effet au 30 avril 2014. L'avis de retrait du courrier recommandé a été déposé le 11 mars 2014, avec invitation à retirer l'envoi dès le 12 mars 2014.

**5.** Par requête en cas clair du 6 juin 2014, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_  
et Z.\_\_\_\_\_, représentés par l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro,  
ont conclu, avec suite de frais et dépens, qu'ordre soit donné à G.\_\_\_\_\_  
de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai imparti par le Juge,  
l'appartement sis la [...], à Etagnières, libre de tout bien et de tout  
occupant, et qu'en cas de non-exécution, la locataire pourra y être  
contrainte par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du Juge de  
fixer les opérations d'exécution forcée directe, la date et l'heure. Les  
bailleurs indiquaient que la locataire avait payé la somme de 510 fr. 40 le  
28 mai 2014.

**6.** Lors de l'audience du 11 août 2014, les requérants ont indiqué  
qu'aucun nouveau versement n'était intervenu. La tentative de  
conciliation ayant échoué, ils ont confirmé leurs conclusions.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur une ordonnance de non-entrée en matière  
relative à une demande d'expulsion consécutive à la résiliation d'un bail à  
loyer pour défaut de paiement de frais accessoires. 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, compte tenu du loyer mensuel net de 990 fr. et de  
la période minimum de protection de trois ans, c'est la voie de l'appel qui  
est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les dix jours s'agissant

d'une procédure sommaire (art. 248 ss et 314 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** 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).

**3. a)** Les recourants soutiennent que les noms des deux autres communistes ne figurent sur aucun des documents relatifs au bail à loyer et que le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de l'objet loué, de sorte qu'ils ont la légitimation active. En outre, l'expulsion doit être confirmée, dès lors que la locataire n'a pas contesté les montants réclamés et qu'elle n'a toujours rien versé.

L'intimée soutient qu'elle a conclu un arrangement oral à l'issue de l'audience du 11 août 2014 avec l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, représentant des bailleurs, qu'elle a déjà versé à 500 fr. à ce dernier et 500 fr. aux bailleurs et qu'il lui reste 1'300 fr. à payer.

**b)** Aux termes de 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 (a) et la situation juridique est claire (b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1 ; Sj 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces. Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne

permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157 ; CREC 30 juillet 2013/251).

Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe que la protection doit être refusée (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (JT 2011 III 146).

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. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 juillet 2013/356).

Quant à la situation juridique, elle 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 (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 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). Le fait que le créancier soit porteur d'une reconnaissance de dette n'est pas en soi une condition nécessaire (Cahiers du bail [CdB] 2013, p. 66).

**c)** La recevabilité de l'action suppose que le demandeur ait la qualité pour agir, qui fait défaut lorsqu'il fait valoir seul un droit qui ne peut être exercé que conjointement ou contre plusieurs personnes (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 100 ad art. 59 CPC). La question de la consorité nécessaire est examinée d'office par le juge (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 70 CPC). Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensembles le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque co-titulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation n'est pas nécessaire (ATF 136 III 431 c. 4.4) C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (ATF 136 III 431 c. 3.3).

Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, n. 1.2.1, p. 70 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées).

En l'espèce, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, représentés par A.\_\_\_\_\_SA, ont seuls signé le contrat de bail litigieux. Dès lors qu'ils sont tous trois les seules parties au contrat et titulaires des droits en résultant, ils ont la légitimation active pour actionner en justice en ce qui

concerne le contrat de bail conclu avec G.\_\_\_\_\_. Il importe peu que la requête n'ait pas été déposée au nom des autres propriétaires en main commune qui ne sont pas titulaires nécessaires du bail. La qualité pour agir des requérants est par conséquent donnée.

**d)** L'intimée ayant été appelée à faire valoir ses moyens en première et deuxième instance et la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen, il y a lieu d'examiner le fond du litige (CACI 5 juin 2014/421 ; CACI 7 février 2014 2014/66).

Aux termes de l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Un solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO, sauf lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 664). Si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail, tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux (ibidem) (CREC I 29 septembre 2009/496 c. 3b).

Dans le cas particulier, la locataire n'a pas contesté les décomptes de chauffage, ni soutenu qu'elle s'était vu refuser la consultation des pièces justificatives. Elle n'a pas non plus saisi l'autorité

de conciliation. Le montant litigieux pouvait dès lors valablement faire l'objet d'une mise en demeure.

La locataire a reçu l'avis comminatoire le 7 février 2014, de sorte que le délai de trente jours pour s'acquitter des factures en souffrance est arrivé à échéance le dimanche 9 mars 2014, reporté au lundi 10 mars 2014 (art. 142 al. 3 CPC). Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans ce délai, les bailleurs étaient par conséquent fondés à résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO. L'avis de retrait de la lettre de résiliation ayant été déposé le 11 mars 2014, avec invitation à retirer l'envoi dès le 12 mars 2014, la résiliation de bail à loyer avec effet 30 avril 2014 était valable (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2).

La locataire ne conteste pas au surplus qu'elle était en retard dans le paiement des décomptes de chauffage. L'échelonnement financier de l'impayé qui aurait été convenu oralement à l'issue de l'audience avec le représentant des bailleurs ne signifie pas encore - et l'intimée n'en apporte pas la preuve - que les bailleurs auraient consenti à revenir sur leur décision de résilier le bail à loyer.

**4. a)** Il résulte de ce qui précède que les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC sont réalisées. L'ordonnance attaquée doit par conséquent être réformée en ce sens qu'ordre est donné à l'intimée de quitter et rendre libres les locaux qu'elle occupe et qu'elle y sera contrainte par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC si elle ne s'exécute pas volontairement. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud afin qu'il fixe un délai à la locataire pour libérer les locaux.

**b)** Les frais judiciaires de première instance par 300 fr. sont mis à la charge de la locataire, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit verser aux bailleurs, solidairement entre eux, la somme de 900 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance

(art. 111 al. 2 CPC et art. 11 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

**c)** 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'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 500 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC et art. 12 TDC).

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

**I.** L'appel est admis.

**II.** Il est à nouveau statué comme il suit :

- I. ordonne à G.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...] à Etagnières (appartement n° 202 de 2 pièces au 2<sup>ème</sup> étage, cave comprise) dans le délai qui lui sera imparti par le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.
- II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :
  - a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;
  - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III. fixe les frais judiciaires à 300 fr. (trois cents francs) et les met à la charge de la locataire.

IV. dit que la locataire G.\_\_\_\_\_ doit verser aux bailleurs X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais.

**III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à G.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'elle occupe conformément au chiffre II/I ci-dessus.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée.

**V.** L'intimée G.\_\_\_\_\_ doit verser aux appelants X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 octobre 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 à :

- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour X. \_\_\_\_\_, Y. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_)
- Mme G. \_\_\_\_\_

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 1'541 fr. 20.

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 du Gros-de-Vaud

La greffière :