

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er mai 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Giroud et Mme Bendani, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO, 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_ et **U.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], locataires, contre l'ordonnance rendue le 9 mars 2015 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 9 mars 2015, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à O.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 31 mars 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], chemin [...] (chalet de 5 pièces) (I), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (II), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (III), dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse, son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 1'500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV), rejetant toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que - nonobstant la contestation par les locataires de la résiliation du bail auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer - le congé signifié par la partie bailleuse le 19 novembre 2014 pour le 31 décembre 2014 était valable au regard de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), dès lors que les locataires ne s'étaient pas acquittés du montant de 17'500 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre 2014, dans le délai comminatoire de trente jours fixé

le 13 octobre 2014. Le premier juge a retenu que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) de sorte que l'expulsion des locataires devait être prononcée en procédure sommaire.

**B.** Par acte du 23 mars 2015, O.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre cette ordonnance. Ils indiquent que le bailleur les avait « informé qu'il augmentera le loyer de 2'000 à 2'500 francs - cependant cela devait être accompagné du rajout de 2 places de parc pour l'immeuble en question - ce qui n'a pas été fait à ce jour. » Ils ont

demandé « une opportunité de présenter [leur] cas devant le juge en présence de [leur] avocat » ajoutant être prêt « à poursuivre le paiement du loyer antécédent de 2'000 francs par mois, en attendant que le propriétaire honore ses promesses de rajouter les places de parc. » Ils ont produit des pièces.

L'intimé n'a pas été invité 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 :

**1.** D.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) est propriétaire d'un chalet de 5 pièces, comprenant une cuisine équipée, un salon avec coin à manger, une douche, trois chambres à coucher au 1<sup>er</sup> étage, une salle de bains, un wc visiteurs, ainsi qu'une cave, sis chemin [...] à [...].

**2.** Le 20 février 2014, O.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont signé un contrat de bail à loyer avec l'intimé, portant sur le chalet mentionné ci-dessus. Le contrat a pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2014 pour une durée échéant au 28 février 2015, le loyer mensuel net ayant été fixé à 2'500 francs. Il est notamment précisé au chiffre 6.5 des dispositions complémentaires du contrat de bail que « le locataire déclare connaître l'état intérieur et extérieur de l'objet loué qu'il accepte tel qu'il l'a visité et dont le loyer tient compte. »

Les appelants n'ont payé que le premier loyer, soit celui du mois de mars 2014.

**3.** Par lettre recommandée du 13 octobre 2014, l'intimé a mis les appelants en demeure de s'acquitter des loyers échus des mois d'avril à octobre 2014 pour un montant de 17'500 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié de manière anticipée, en application de l'art. 257d CO.

**4.** En date du 20 septembre 2014, les appelants ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation), afin d'obtenir la réduction du loyer de 500 fr. jusqu'à résolution de défauts constatés dans les locaux loués (facture d'électricité, citerne à mazout, parking, lave-vaisselle).

Une audience s'est tenue le 11 novembre 2014 devant le Président de la Commission de conciliation, en présence d'O.\_\_\_\_\_, représentant valablement U.\_\_\_\_\_, ainsi que D.\_\_\_\_\_ assisté de son conseil.

La conciliation n'a pas abouti, mais les parties sont convenues de suspendre la séance jusqu'à droit connu sur le paiement, par les appelants, de l'arriéré de loyer de 20'000 fr. ainsi que sur la constitution d'une garantie de loyer de 7'500 fr. dans un délai échéant au 13 novembre 2014. A défaut du respect de cette dernière clause, et conformément à ce qui avait été convenu par les parties à l'audience, la Commission de conciliation a délivré aux appelants une autorisation de procéder en date du 17 novembre 2014.

**5.** Le 19 novembre 2014, constatant que l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été payé, l'intimé a résilié le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2014.

**6.** En date du 6 janvier 2015, l'intimé a saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer, précisant que les appelants ne s'étaient acquittés d'aucun montant depuis l'envoi de l'avis comminatoire du 13 octobre 2014.

Par courrier du 12 janvier 2015, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Nyon a informé la Justice de paix qu'elle avait été saisie d'une demande d'annulation de la résiliation de bail, subsidiairement de prolongation du bail déposée par les appelants.

Les parties ont comparu personnellement à l'audience qui s'est tenue devant le Juge de paix en date du 5 mars 2015.

**En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 2'500 fr., la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a).

**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 et les réf. citées).

**c)** En l'espèce, les appelants ont annexé à leur acte la copie d'un contrat de bail signé avec l'intimé et prévoyant la location de l'appartement litigieux du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 28 février 2014, pour un loyer mensuel net de 2'800 francs. Il ressort du chiffre 6.11 des dispositions complémentaires du contrat que le bailleur a accordé une réduction de loyer de 30%, soit 840 fr. par mois, en compensation des inconvénients créés par le chantier voisin et en compensation du fait que le propriétaire ne pouvait pas

mettre de places de parking à disposition du locataire. A défaut d'avoir été produite durant la procédure de première instance, sans que les appelants n'expliquent en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées, cette pièce est cependant irrecevable. A supposer recevable, cette pièce aurait de toute manière été dénuée de pertinence sur la solution du litige, comme on le verra ci-après.

**3.** Sans contester l'absence de versement des loyers dus dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet, les appelants font valoir que l'intimé les aurait informés qu'il augmenterait le loyer de 2'000 fr. à 2'500 fr., mais que cela devait être accompagné de l'adjonction de deux places de parc, ce qui n'avait pas été fait.

**a)** 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 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 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 (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 trente 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.).

**b)** Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art.

271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4).

De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque là toujours acquitté à temps du loyer ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf.).

**c)** En l'espèce, les appelants ne se sont acquittés que du loyer du mois de mars 2014, accumulant un retard de loyer de plus de 17'000 francs. Leurs allégations relatives aux conditions de location fixées dans le contrat de bail, en particulier s'agissant du montant du loyer en relation avec une prétendue mise à disposition de places de parc qui n'aurait pas respectée, ne sont nullement établies ni même rendues vraisemblables. En effet, le bail à loyer signé le 20 février 2014, qui liait les parties du 1<sup>er</sup> mars 2014 au 28 février 2015, prévoit un loyer mensuel net fixé à 2'500 francs. Il ne contient aucune clause de réduction, ni ne prévoit de mise à disposition d'une quelconque place de parc, les termes du chiffre 6.5 des dispositions complémentaires du contrat démontrant au contraire que les appelants connaissaient et acceptaient l'état intérieur et extérieur des locaux loués tels qu'ils les avaient visité et dont le loyer tenait compte. Ils n'ont d'ailleurs pas contesté le loyer initial en temps utile. Les appelants n'allèguent par conséquent aucune circonstance particulière permettant d'annuler la résiliation du bail au sens des art. 271 et 271a CO. Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

A supposer que l'on doive tenir compte du précédent bail (cf. c. 2c supra), le résultat n'est pas différent. Ce bail prévoyait certes une réduction de 30% du loyer de 2'800 fr. convenu, « en compensation des inconvénients créés par le chantier voisin et en compensation du fait que le propriétaire ne peut pas mettre de places de parking à disposition du locataire ». Le nouveau bail prévoit un loyer inférieur de 2'500 fr., sans plus contenir de clause de réduction, ni prévoir de mise à disposition d'une quelconque place de parking. On doit dès lors considérer que la question du loyer dans le nouveau bail tient dûment compte de l'absence de places de parking, étant rappelé que la réduction consentie dans le précédent bail était motivée non seulement par l'absence de places de parking, mais aussi par les nuisances créées par un chantier voisin, dont les appelants ne prétendent pas qu'elles auraient perduré.

**4.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 775 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 775 fr. (sept cent septante-cinq francs), sont mis à la charge des appelants O. \_\_\_\_\_ et U. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à O. \_\_\_\_\_ et U. \_\_\_\_\_, 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 Chemin [...] à [...] (chalet de 5 pièces).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 mai 2015

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 :

- M. O. \_\_\_\_\_ et Mme U. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour D. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 17'500 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 Nyon.

La greffière :