

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 novembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mme Charif Feller et M. Perrot, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 1 et 2 et 271 al. 1 CO ; 257 al. 1 let. a et b CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.X.**\_\_\_\_\_ et **B.X.**\_\_\_\_\_, tous deux à Lausanne, parties locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 octobre 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **S.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, partie bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 6 octobre 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 10 novembre 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (Appartement n° [...] de 1.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseront la somme de 400 fr. solidairement entre elles à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus autres conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyer de 1'624 fr. 70 d'A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ n'avait pas été entièrement acquitté dans le délai de trente jours imparti par comminations de S.\_\_\_\_\_ du 4 mai 2015, un montant de 790 fr. correspondant au loyer du mois de mai 2015 étant resté impayé. Dès lors, S.\_\_\_\_\_ était fondée à résilier le bail le 11 juin 2015 pour le 31 juillet 2015. Certes, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ avaient contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant d'ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Partant, le cas était clair et il convenait d'admettre la requête d'expulsion de S.\_\_\_\_\_, en fixant à A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ un délai au 10 novembre 2015 à midi pour libérer les locaux occupés, à défaut de quoi l'huissier de paix pourrait, sur requête de

S.\_\_\_\_\_, procéder à l'exécution forcée de la décision, au besoin en faisant appel à la force publique.

**B.** Par acte du 17 octobre 2015, A.X.\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_ ont formé appel contre l'ordonnance du 6 octobre 2015 en concluant avec suite de frais en ce sens que, principalement, l'appel soit admis (I), que la requête d'expulsion du 17 août 2015 présentée par S.\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable et l'ordonnance rendue le 6 octobre 2015 soit annulée (II), qu'il ne soit pas alloué de dépens à la bailleresse (III), que les frais de justice soient mis à la charge de la bailleresse (IV) et, subsidiairement, que l'appel soit admis (I) et que l'ordonnance rendue le 6 octobre 2015 soit réformée en ce sens que les congés notifiés à A.X.\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_ sont annulés, qu'il ne soit pas alloué de dépens à la partie adverse et que les frais de justice soient mis à la charge de la partie bailleresse (II).

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

**1.** Le 29 novembre 2004, S.\_\_\_\_\_ en tant que partie bailleresse et A.X.\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_ en tant que parties locataires ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement d'une pièce et demie au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Le loyer s'élevait à 790 fr. par mois, un acompte de charges par 90 fr. étant compris dans ce montant.

**2.** Par comminations du 4 mai 2015, reçues par leurs destinataires le 6 mai 2015, S.\_\_\_\_\_ a mis en demeure A.X.\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_ de s'acquitter de l'arriéré de loyer par 1'624 fr. 70, soit le solde du décompte de chauffage du 28 janvier 2015 par 40 fr. 70, le loyer d'avril 2015 par 790 fr. et le loyer de mai 2015 par 790 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement.

Par formules agréées du 11 juin 2015, adressées à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ séparément, S. \_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 juillet 2015.

A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ ont saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation du congé.

**3.** Le 19 juin 2015, A.X. \_\_\_\_\_ a adressé un courrier à S. \_\_\_\_\_ intitulé « demande d'annulation de résiliation de bail » dans lequel il explique que les retards de loyer sont dus à un accident subi le 11 février qui a provoqué un arrêt de travail de deux mois. Il indique avoir déjà versé les loyers d'avril et de mai 2015 et s'engage à verser ceux de juin, juillet et août jusqu'au 10 août 2015.

Le loyer d'avril 2015 ainsi que le solde du décompte de chauffage du 28 janvier 2015 ont été payés le 6 mai 2015, tandis que le loyer de mai 2015 a été payé le 19 juin 2015.

**4.** Par requête d'expulsion en cas clair du 14 août 2015 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, S. \_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il soit ordonné à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent [...] à Lausanne, ce dans un délai de dix jours dès la notification de la décision à intervenir (I) et à ce qu'il soit dit qu'à défaut pour A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ de quitter volontairement les locaux précités dans le délai fixé selon la conclusion I, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité du Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision à intervenir à première requête de la partie bailleuse, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ étant avertis d'ores et déjà qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée des locaux et ordre étant donné d'ores et déjà aux agents de la force publique de prêter leur concours à l'exécution forcée s'ils en sont requis par l'huissier de paix (II).

Le 28 août 2015, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé la Justice de paix qu'il n'allait pas examiner la requête en annulation du congé d'A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Le 28 septembre 2015, A.X.\_\_\_\_\_ a déposé un lot de pièces. L'audience devant le Juge de paix a été tenue le 6 octobre 2015.

### **En droit :**

**1. a)** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 consid. 2.1; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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.

En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement s'élève à 700 fr., plus 90 fr. de charges, de sorte que, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**b)** L'appel contre une décision rendue en procédure sommaire doit être déposé dans un délai de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Les cas clairs sont régis par la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC).

En l'espèce, déposé le 17 octobre 2015 par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dirigé contre une ordonnance rendue selon la procédure en cas clair notifiée le 15 octobre 2015, l'appel intervient en temps utile.

L'appelante n'a pas signé l'appel. Il n'y a cependant pas lieu de lui fixer un délai pour réparer le vice, selon l'art. 132 CPC, dès lors que l'appel de l'appelant est sans conteste recevable et qu'il y a de toute manière lieu d'entrer en matière.

**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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43).

**3. a)** Les appelants soutiennent que le cas n'est pas clair, car leur dossier aurait dû être traité par la commission de conciliation, qu'ils ont saisie dans les délais d'une requête en annulation du congé.

**b)** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). En matière de résiliation donnée en cas de demeure dans le paiement du loyer, la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair. En effet, lorsque le locataire saisit parallèlement la Commission de conciliation aux fins de contester le congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion peut faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer, JdT 2012 III 37, n. 61, p. 67). Le juge saisi en cas clair peut ainsi statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il ne doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 3, destiné à la publication ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). L'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut ainsi nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête d'expulsion pour cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC), l'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) valant pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire du bail (Conod, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 11 ad art. 273 CO). Dans un tel cas, la Commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g

al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais la suspendre jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion. Dans ce contexte l'art. 10 al. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010; RSV 173.655) n'a plus de portée pratique (Colombini, note in JdT 2011 III 85, ch. 4a et b ; CACI 10 juillet 2012/325).

**c)** En l'espèce, la seule contestation par les appelants du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer ne suffisait pas à empêcher l'application de la procédure en cas clair. Cette Commission a d'ailleurs informé la Justice de paix le 28 août 2015 qu'elle suspendait la requête en annulation du congé jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion. Le premier juge a donc à juste titre statué sur la validité du congé. Sur la base des pièces au dossier, il a relevé qu'à l'échéance du délai comminatoire de trente jours, une partie de l'arriéré demeurait impayée et que la partie bailleuse était donc fondée à résilier le bail le 11 juin 2015 pour le 31 juillet 2015. Constatant que tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs, le premier juge a considéré que la procédure en cas clair pouvait trouver application et, partant, a admis la requête d'expulsion. Le raisonnement du premier juge doit être confirmé, les appelants n'ayant au demeurant produit aucune pièce permettant de douter du caractère clair de l'état de fait ou de la situation juridique en ce qui concerne le congé signifié pour demeure de paiement du loyer. Le grief est donc mal fondé.

**4. a)** Sans contester ne pas avoir réglé l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire, les appelants font valoir que, compte tenu du fait que le bail prend irrévocablement fin au 31 mai 2016, qu'ils avaient régulièrement payé le loyer jusqu'à l'accident de l'appelant et qu'ils ont entretemps régularisé la situation, le bailleur n'aurait pas d'intérêt à ce qu'ils quittent les lieux avant cette date.

**b)** 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, 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 consid. 2b p. 68; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820).

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 consid. 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 consid. 3.1, SJ 2005 I 310 ; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4 et les références ; ATF 140 III 591 consid. 1, CdB 2015 p. 16 note Conod).

La jurisprudence a précisé que l'arriéré était réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire lorsqu'il l'était avec un jour de retard (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou même huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

**c)** En l'espèce, le loyer du mois de mai 2015 faisant notamment l'objet de la commination n'a été réglé que le 23 juin 2015, soit plus de deux semaines après l'échéance du délai comminatoire, les comminations ayant été reçues par les appelants le 6 mai 2015. Dès lors que le loyer n'a pas été réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire, il importe peu que les locataires se soient auparavant acquitté régulièrement du loyer, cet élément constituant une condition supplémentaire, qui ne suffit pas à elle seule pour que le congé soit considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. Pour le surplus, il n'est pas établi que le bail prendrait de toute manière fin le 31 mai 2016 et quand bien même cette circonstance serait établie, elle ne ferait pas apparaître le congé extraordinaire comme contraire aux règles de la bonne foi. Partant, le grief est mal fondé.

**5.** Les appelants font enfin valoir que la gérance leur aurait oralement promis qu'elle retirerait le congé si l'arriéré était payé d'ici fin juin 2015.

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 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 c. 3).

En l'espèce, l'allégation des appelants n'est étayée par aucun indice et ces derniers n'ont d'ailleurs offert aucun moyen de preuve sur ce point, que ce soit en première ou en deuxième instance. Ce grief est donc lui aussi mal fondé.

**6.** Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, qui sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** L'ordonnance est confirmée.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_, 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 Lausanne (appartement n° [...] de 1.5 pièce au 4<sup>ème</sup> étage).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 5 novembre 2015

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 à :

- Madame et Monsieur A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_,
- Me Jérôme Bénédic (pour S. \_\_\_\_\_).

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 :

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :