

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 mars 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 janvier 2016 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 21 janvier 2016 adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à U. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 22 février 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Avenue de [...] (4 pièces au 1<sup>er</sup> étage + 1 cave) (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 cette ordonnance 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 cette ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 680 fr. les frais judiciaires, qui sont 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 680 fr. et lui versera la somme de 800 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours, que le congé était donc valable et 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) permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte du 29 janvier 2016, U. \_\_\_\_\_ a fait appel de l'ordonnance précitée. L'appelant n'a pas pris de conclusions formelles. Toutefois, à la lecture de l'appel, on comprend qu'il conteste son expulsion.

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

**1.** Par contrat signé le 22 octobre 2014, L.\_\_\_\_\_, représentée par [...] SA, a remis à bail à U.\_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces pour un loyer mensuel de 1'920 fr., charges comprises, avec effet au 16 novembre 2014 pour une durée déterminée jusqu'au 30 novembre 2019.

**2.** Par courrier recommandé du 15 juillet 2015, la bailleuse a mis en demeure U.\_\_\_\_\_ de s'acquitter du loyer du mois de juillet 2015 d'un montant de 1'920 fr., ainsi que des frais de rappel de 20 fr., dans un délai de 30 jours, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bail serait résilié moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois.

**3.** Par formule de notification de résiliation de bail du 20 août 2015 adressée en recommandé au locataire, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 septembre 2015, dès lors que le loyer n'avait pas été payé malgré la mise en demeure du 15 juillet 2015.

**4.** Par courrier du 16 septembre 2015 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de la Riviera - Pays-d'Enhaut, U.\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation intervenue le 20 août 2015.

**5.** Par requête en cas clair du 29 octobre 2015 adressée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, la bailleuse a conclu à l'expulsion de U.\_\_\_\_\_ de l'appartement de 4 pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Avenue de [...] à [...].

**6.** Une audience s'est tenue le 19 janvier 2016 devant la Juge de paix en présence du mandataire de la bailleuse, le locataire, bien que régulièrement assigné, ne s'étant pas présenté, ni personne en son nom.

**En droit :**

**1.**

**1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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 (art. 91 ss CPC), eu égard aux dernières conclusions de première instance et indépendamment de ce qui a été alloué (TF 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

Dans le cas d'une requête en cas clair, le Tribunal fédéral retient que 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. Elle constitue en ce sens la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire, à savoir le temps nécessaire pour que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (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). 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 consid. la).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement étant de 1'920 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et suffisamment compréhensible pour

satisfaire à l'exigence de motivation (art. 311 al. 1 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

**3.** L'appelant conteste la décision d'expulsion de son appartement aux motifs qu'il souhaite trouver une solution de paiement et qu'une telle mesure mettrait sa famille dans une situation difficile.

**3.1** 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

D'après la jurisprudence, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail

[CdB1 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 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 117, p. 820).

Des motifs humanitaires peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit en effet d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait ainsi être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable (TF 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b).

**3.2** Dans le cas particulier, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées puisqu'il ne fait valoir aucun argument relatif au non-paiement du loyer dans le délai comminatoire. En conséquence et au vu des pièces du dossier, la résiliation est fondée. C'est donc à bon droit que le premier juge a constaté la validité du congé.

En outre, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, l'appelant aura de fait obtenu une prolongation du délai de libération à l'issue de la présente procédure. Enfin, il faut considérer que le bail a été résilié avec effet au 30 septembre 2015, de sorte qu'en définitive, l'appelant aura bénéficié d'une période d'environ quatre mois pour organiser son relogement, ce

qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence en présence de motifs humanitaires justifiant le report de l'expulsion.

**4.** Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, 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 eu égard à l'effet suspensif lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, 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 de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
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 de l'appelant U.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à U.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification

aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], avenue de [...] (appartement de 4 pièces au 1<sup>er</sup> étage + 1 cave).

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 7 mars 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. U. \_\_\_\_\_,
- L. \_\_\_\_\_,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

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), le 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).

La greffière :