

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 janvier 2017

---

Composition : M ABRECHT, président  
M. Krieger et Mme Bendani, juges  
Greffière : Mme Boryszewski

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC et 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **et B.P.**\_\_\_\_\_, tous deux à St-George, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 janvier 2017 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Westerham Greater London, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 14 décembre 2016, notifiée le 15 décembre 2016, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 9 janvier 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], route de [...] (chalet) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseraient la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les locataires ne s'étant pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer d'un montant de 12'400 fr. dans le délai comminatoire, le congé donné par avis du 16 février 2016 était en conséquence valable. Dès lors 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) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, la Juge de paix a ordonné aux locataires A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le lundi 9 janvier 2017 à midi les locaux litigieux.

**B.** Par acte du 20 décembre 2016, A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à l'octroi d'un délai au 31 mars 2017 pour le départ du logement en question.

Par avis du 6 janvier 2017, le juge délégué de la cour de céans a confirmé aux appelants que l'appel avait effet suspensif de par la loi.

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

**1.** Q.\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un chalet sis route de [...], à [...].

**2.** Les locataires B.P.\_\_\_\_\_ et A.P.\_\_\_\_\_ ont, via la plateforme de location internet ...][...].com, pris à bail ce chalet dès le 28 novembre 2014 pour une durée de trente nuits. Le loyer, payable d'avance sur facture, était fixé à 200 fr. par jour. Un délai de dix jours pour le paiement du loyer dès la facturation était prévu.

**3.** Au terme de la durée de bail, les intimés sont demeurés dans les locaux.

**4.** Par courrier recommandé du 4 janvier 2016, Q.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de ...][...], a mis en demeure B.P.\_\_\_\_\_ et A.P.\_\_\_\_\_ de payer dans les trente jours la somme de 12'400 fr. correspondant au total des loyers impayés du 30 novembre 2015 au 31 janvier 2016.

**5.** Les locataires ne s'étant pas acquittés, dans le délai comminatoire, de l'arriéré de loyer réclamé, le bailleur leur a signifié, par formules officielles du 16 février 2016, la résiliation du contrat de bail pour le 31 mars 2016.

**6.** Le 30 mars 2016, les locataires, le bailleur, ainsi que les représentants de la Fondation ...][...] et de l'Association ...][...], ont signé une convention, aux termes de laquelle ils ont admis qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire et ont reconnu la validité des résiliations extraordinaires. Les locataires se sont irrévocablement engagés à quitter les locaux loués le 30 avril 2016, faute de quoi une pénalité de 10'000 fr. par mois de retard, en sus d'un intérêt moratoire de 7 % l'an, leur serait réclamée. Ces mêmes locataires, ainsi que la Fondation ...][...] et l'Association ...][...], se sont en outre reconnus codébiteurs solidaires de la partie bailleuse des loyers de janvier à avril 2016, pour une somme totale de 20'700 fr., qu'ils se sont engagés à payer au plus tard le 30 avril 2016, tout retard dans le paiement de ce montant entraînant un intérêt moratoire de 7 % l'an.

**7.** Les locataires n'ayant pas libéré les locaux à la date du 30 avril 2016 et ne s'étant pas davantage acquittés de la somme de 20'700 fr. dans le délai imparti par la convention, le bailleur a, le 26 mai 2016, saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer l'expulsion de B.P. \_\_\_\_\_ et A.P. \_\_\_\_\_ du chalet litigieux.

**8.** Par ordonnance du 6 juillet 2016, la juge de paix a, en substance, refusé d'entrer en matière sur la requête d'expulsion en cas clair déposée le 26 mai 2016 par le bailleur Q. \_\_\_\_\_.

Ensuite de l'appel interjeté par Q. \_\_\_\_\_, contre l'ordonnance précitée, la Cour d'appel civile du tribunal cantonal a, par arrêt du 6 septembre 2016, admis l'appel, annulé l'ordonnance et renvoyé la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants (CACI 6 septembre 2016/499). Elle a relevé une violation du droit d'être entendu en raison de l'absence de transmission de certains documents. Il ne ressortait en effet pas, à la lecture du procès-verbal des opérations de la

cause, la transmission au bailleur des déterminations des locataires du 28 juin 2016, reçues par la juge de paix le 30 juin 2016. Elle a également prescrit à la juge de paix d'examiner un certain nombre de points, à savoir la question de l'exigibilité des loyers réclamés par l'avis comminatoire du 4 janvier 2016 à la lumière, d'une part, de la convention signée par les parties le 30 mars 2016, et, d'autre part, des conditions générales du contrat de location. La juge de paix devait ainsi déterminer la portée de la reconnaissance par les locataires de la validité de la résiliation extraordinaire, ressortant du préambule de la convention, et si le bailleur avait respecté le chiffre 7, sous lettre C, des conditions générales du contrat de location prévoyant un délai de dix jours pour le paiement du loyer dès la facturation ; il lui incombait ensuite d'établir si ces éléments permettaient de retenir que les loyers en souffrance étaient bel et bien exigibles et, enfin, si le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC.

Le 14 décembre 2016, le juge de paix a rendu l'ordonnance entreprise.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** 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).

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 ces 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 (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

**1.2** En l'espèce, compte tenu du loyer journalier de 200 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable à cet égard.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). 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).

**3.**

**3.1** Les appelants ne contestent pas le fait que les loyers n'aient pas été payés, mais sollicitent un délai pour quitter l'immeuble. Ils reviennent également sur les circonstances qui les ont conduits à louer ce

chalet et l'aide qu'ils attendaient de l'Association [...]. Ils se réfèrent ensuite aux arrangements financiers qui auraient été passés entre cette association et le propriétaire, et produisent une lettre de l'association du 15 décembre 2016, qui confirme qu'elle a l'intention de payer l'arriéré dans les 15 jours et qu'elle veut appuyer la demande de délai pour le déménagement au 31 mars 2017, les promesses financières pouvant également être tenues. Les appelants ne contestent pour le surplus pas le principe de l'expulsion.

**3.2** Selon l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220), 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 le délai fixé, 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 (al. 2).

La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss).

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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

**3.3** En l'espèce, le délai comminatoire de trente jours a couru à compter de la notification de la mise en demeure du 4 janvier 2016, délai dans lequel le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'a pas été le cas. Le contrat a donc été résilié le 16 février 2016 avec effet au 31 mars 2016.

Après cette résiliation, qui n'a pas été contestée, les parties ont toutefois signé le 30 mars 2016 une convention prévoyant un engagement de libérer les locaux au 30 avril 2016, moyennant un dédommagement versé par l'Association [...]. Toutefois, il ressort de la lettre de l'association que le montant prévu, ou la totalité de celui-ci, n'avait pas encore été versé le 15 décembre 2016. L'engagement pris n'ayant pas été tenu dans les délais fixés, le départ des locataires devait intervenir au plus tard au 30 avril 2016.

Dans son précédent arrêt, la Cour d'appel civile avait incité le premier juge à notamment examiner la portée de la convention du 30 mars 2016 ainsi que d'autres points précis et détaillés, mais celui-ci n'y pas donné suite. Toutefois, les appelants ne remettent en cause ni la validité de la procédure d'expulsion, ni l'échéance du bail, de sorte qu'il n'y a pas lieu de revenir sur ces questions, faute de motivation expresse.

Quant aux conséquences pratiques d'un déménagement, il en est donné acte aux appelants, mais il n'en reste pas moins que la loi ne permet pas de retenir ces éléments pour empêcher une expulsion, comme on l'a vu plus haut. Le cas échéant, les locataires expulsés devront s'adresser aux services sociaux en vue d'être relogés (Lachat, Droit du bail, 2008, p. 663).

Enfin, les circonstances qui ont conduit les appelants à louer le chalet litigieux et l'aide qu'ils attendaient de l'association ne concernent pas la période litigieuse.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 424 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, qui succombent, à part égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

N'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon afin qu'elle fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, une fois la motivation du présent arrêt envoyée pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent à [...], Route du [...] (chalet).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 424 fr. (quatre cent vingt-quatre francs), sont mis à la charge des appelants A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, à part égales et solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 27 janvier 2017, est notifié en expédition complète à :

- A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ personnellement,
- Me Tony Donnet-Monay pour Q. \_\_\_\_\_,

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :