

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 mai 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Kaltenrieder, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

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

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 mars 2017 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 20 mars 2017, notifiée aux locataires le 22 mars 2017, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à D.\_\_\_\_\_ et à R.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi

10 avril 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] à [...] (appartement de 3,5 pièces au 5<sup>e</sup> étage avec balcon et cave + box garage n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, 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 550 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ rembourseraient, solidairement entre eux, à K.\_\_\_\_\_ son avance de frais et lui verseraient la somme de 750 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

**B. a)** Par acte du 3 avril 2017, D.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance. Il a pris les conclusions suivantes :

« **Principalement**

I. Admettre l'appel.

II. Annuler la décision d'expulsion.

III. Accorder l'effet suspensif jusqu'à décision de l'appel par la Cour.

**Subsidiairement**

I. Admettre la restitution du délai de réponse.

II. L'ordonnance rendue par la Justice de Paix est annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. »

**b)** Dans des déterminations spontanées du 3 mai 2017, l'intimée a indiqué qu'elle s'opposait à toute prolongation relative au

paiement de l'avance de frais, précisant que D.\_\_\_\_\_ ne payait plus ses loyers / indemnités d'occupation depuis plus d'une année et qu'il faisait l'objet d'un acte de défaut de biens, dont elle a joint une copie à sa prise de position.

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

**1.** Le 16 juin 2016, [...] Sàrl, représentant la bailleuse K.\_\_\_\_\_, d'une part, et la société R.\_\_\_\_\_ ainsi que son administrateur de l'époque, D.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, d'autre part, ont signé un bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces + balcon + cave + boxe garage n° [...] de l'immeuble situé à [...], à 1009 Pully. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé à 2'680 francs.

**2.** Par courriers recommandés du 14 septembre 2016, K.\_\_\_\_\_ a mis en demeure la société R.\_\_\_\_\_ ainsi que D.\_\_\_\_\_ de verser le montant de 5'360 fr. à titre de loyer impayés des mois d'août et septembre 2016, dans le délai comminatoire de trente jours dès réception de la mise en demeure au sens de l'art. 257d CO. Les locataires ont été avertis que le bail serait résilié à défaut de paiement dans le délai imparti.

**3.** Le 24 octobre 2016, les locataires ne s'étant pas exécutés, K.\_\_\_\_\_ a notifié à D.\_\_\_\_\_ et à R.\_\_\_\_\_ la résiliation du bail avec effet \_\_\_\_\_ au 30 novembre 2016.

**4. a)** En date du 2 décembre 2016, K.\_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête d'expulsion en cas clairs.

**b)** Par courrier du 5 décembre 2016, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation) a informé le Juge de paix du fait que D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ s'étaient opposés à la résiliation du bail à loyer. Compte tenu du dépôt de la requête d'expulsion, la Commission de

conciliation renonçait toutefois à examiner la requête en annulation du congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**c)** Le 16 mars 2017, une audience s'est tenue devant le Juge de paix en présence de D.\_\_\_\_\_ d'une part et du représentant de K.\_\_\_\_\_ d'autre part. R.\_\_\_\_\_, dont la demande de report d'audience avait été rejetée, ne s'est pas présentée, ni personne en son nom.

À cette occasion, la partie bailleuse a confirmé que les loyers demeuraient impayés depuis septembre 2016 et a maintenu ses conclusions prises le 2 décembre 2016. D.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué qu'il avait récemment démissionné de son mandat d'administrateur de R.\_\_\_\_\_ et que celle-ci allait être refinancée dans le mois à venir, ce qui permettrait de rattraper les arriérés de loyer à tout le moins en partie.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de 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.

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 bailleresse 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 bailleresse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 2'680 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

**1.2** L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'ordonnance attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 22 mars 2017, l'appel déposé par porteur le 3 avril 2017 est intervenu en temps utile.

L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité

nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011 ; n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (Christian Luscher et Daniel Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006, p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ).

**1.3** En l'occurrence, D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ étaient colocataires de l'appartement objet de la présente procédure, de sorte qu'il y a consorité nécessaire entre eux. Or, seul D.\_\_\_\_\_ a fait appel de l'ordonnance d'expulsion, R.\_\_\_\_\_ ne s'étant pas manifestée. L'appelant n'a en outre pas dirigé son acte contre R.\_\_\_\_\_ comme il aurait dû le faire conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. L'appel est dès lors irrecevable, pour défaut de légitimation active (cf. CACI 25 août 2016/471 consid. 1.3).

Au demeurant, l'appel devrait de toute manière être déclaré irrecevable pour les motifs qui suivent (cf. consid. 2 infra).

## **2.**

**2.1** Nonobstant le silence de la loi sur ce point, l'acte d'appel doit comporter des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel – dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel – de statuer à nouveau (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 31 ; CACI 19 août 2015/429 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, CPC commenté,

op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC). Il ne saurait être remédié à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 4A\_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2 ; ATF 137 III 617, SJ 2012 I 373 et JdT 2014 II 187 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC).

L'appel doit en outre être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

**2.2** En l'espèce, l'appel ne remplit pas les exigences de motivation rappelées ci-dessus.

En effet, l'appelant se contente de dire qu'il est domicilié dans l'appartement sis à [...] à [...] depuis juillet 2017 (sic) et qu'il a été administrateur (mais pas actionnaire) de la société R.\_\_\_\_\_ à [...] de février 2016 à février 2017, l'appartement litigieux servant de bureau pour

la société et de logement pour l'appelant. Il fait également valoir que l'autre partie locataire n'a pas pu être entendue et n'a pas pu apporter des garanties pour le règlement des loyers jusqu'en août 2017, ni confirmer qu'elle serait en cours de recapitalisation (pour fin avril 2017). Ces allégations concernent l'autre partie locataire, qui n'a pas fait appel et qui ne s'est pas présentée à l'audience du 16 mars 2017. Elles ne sauraient être considérées comme une motivation suffisante au sens rappelé ci-dessus (cf. consid. 2.1).

À toutes fins utiles, on rappelle que l'appelant ne conteste pas que les loyers réclamés par l'intimée n'ont pas été versés dans le délai comminatoire imparti à cet effet. Or, on observe que 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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7).

Ainsi, même à supposer recevable, l'appel aurait dû être rejeté.

**3.** En définitive, l'appel est irrecevable.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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, l'intimée s'étant très brièvement déterminée de manière spontanée.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est irrecevable.
  
- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant D.\_\_\_\_\_.
  
- III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. D.\_\_\_\_\_,
- M. Pascal Stouder, aab (pour K.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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 :