

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à [...], et **M.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 juillet 2018 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 3 juillet 2018, envoyée pour notification le même jour, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à I.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les parties locataires) de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 juillet 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 5,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 G.\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou 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 s'en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais et dépens (IV, V ,VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 4'200 fr. représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> novembre 2017 pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 30 novembre 2017, le congé était valable. Il a en outre considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par écriture datée du 5 juillet 2018, reçue le 9 juillet 2018, I.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre cette ordonnance. On comprend de cette écriture que les appelants s'opposent à l'expulsion. A l'appui de leur appel, ils ont en outre produit deux pièces.

**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 de bail à loyer du 2 juillet 2015, la bailleuse a remis à bail aux locataires, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015, un appartement de 5,5 pièces duplex au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer de 2'000 fr. par mois, plus un acompte de 100 fr. par mois pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, soit un loyer mensuel brut total de 2'100 francs.

**2.** Par courriers recommandés du 14 novembre 2017, la bailleuse a adressé à chacun des locataires l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, leur indiquant qu'à défaut de paiement des loyers des mois d'octobre et novembre 2017 dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis en question, le bail serait résilié.

**3.** L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la partie bailleuse a signifié à chacune des parties locataires, sur formule officielle adressée par courriers recommandés du 20 décembre 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 30 janvier 2018.

**4.** Les locataires ont ensuite procédé aux versements suivants :

- 2'100 fr. le 20 décembre 2017, pour le loyer d'octobre 2017 ;
- 2'100 fr. le 20 mars 2018, pour le loyer de novembre 2017 ;
- 2'100 fr. le 20 mars 2018, pour le loyer de décembre 2017 ;
- 2'100 fr. le 4 avril 2018, pour le loyer de janvier 2018.

**5.** Le 29 mai 2018, la bailleuse a saisi le juge de paix du district de Nyon d'une requête de protection en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires de l'appartement litigieux.

Les locataires se sont déterminés par écrit le 28 juin 2018 en concluant, en substance, au rejet de la requête d'expulsion.

## **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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (TF 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1, destiné à la publication).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé par les parties locataires qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable formellement.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants et par les intimés sont irrecevables puisque les locataires auraient déjà pu les produire en première instance, notamment à l'appui de leurs déterminations du 28 juin 2018. Aucune démonstration en sens contraire n'est en tout cas entreprise.

### **3.**

**3.1** Les appelants invoquent pour principal grief s'être acquittés des arriérés de loyers jusqu'au mois d'avril 2018 inclus et avoir l'intention de solder les loyers en retard des mois de mai, juin et juillet 2018 dans le courant du mois de juillet 2018.

**3.2** 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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in 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 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 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). 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 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux

de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

**3.3** En l'occurrence, il ressort clairement de l'ordonnance entreprise, sans que ce point soit remis en cause en appel, que l'entier de l'arriéré de loyer n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par courrier du 14 novembre 2017, ce qui suffit - au regard de la jurisprudence rendue en la matière - pour confirmer l'ordonnance entreprise.

**4.** A titre de second argument, les appelants mettent en avant les préjudices qu'ils devraient subir si l'expulsion était maintenue, les bureaux de la société fiduciaire se trouvant dans les locaux litigieux.

Il s'agit là d'une pure affirmation, nullement étayée. D'ailleurs, comme indiqué ci-dessus, des motifs humanitaires n'ont pas, à ce stade, à être pris en compte. Reste encore, le cas échéant, la procédure d'exécution forcée, qui induira *de facto* une prolongation de la date du départ des locaux par les appelants.

**5.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux appelants, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour quitter l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- 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 I.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 5,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants I.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- I.\_\_\_\_\_,
- M.\_\_\_\_\_,
- M. Jacques Lauber (pour G.\_\_\_\_\_).

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 inférieure 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 :