

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 novembre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffière : Mme Schwab Eggs

\* \* \* \* \*

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

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...],  
requérante, contre la décision rendue le 12 septembre 2018 par le Juge de  
paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause  
divisant l'appelante d'avec **A.E.**\_\_\_\_\_ et **B.E.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...],  
intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 12 septembre 2018, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix) a déclaré irrecevable la requête en procédure sommaire déposée le 3 juillet 2018 par la requérante V.\_\_\_\_\_ SA contre les intimés A.E.\_\_\_\_\_ et B.E.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr., à la charge de la requérante (II) et n'a pas alloué de dépens (III).

Saisi d'une requête d'expulsion de locataires, le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair, au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). En effet, tout d'abord, la facture accompagnant la première mise en demeure (du 12 mars 2018), basée sur l'art. 7 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), se référait à tort à la « sommation à teneur de l'art. 257d CO ci-jointe », ce qui était déjà de nature à créer une confusion quant à l'intention du bailleur. Ensuite, le bailleur n'avait pas respecté la procédure en deux temps exigée par la jurisprudence, ce qui rendait douteuse la validité de la résiliation.

**B.** Le 24 septembre 2018, V.\_\_\_\_\_ SA a fait appel de cette décision, en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que A.E.\_\_\_\_\_ et B.E.\_\_\_\_\_ soient condamnés à quitter le bien loué dans un délai que justice dira (1), que si ceux-ci ne devaient pas quitter ledit logement dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, l'appelante sera habilitée à recourir à la force publique aux frais des parties adverses pour vider les lieux (2), que le dossier soit renvoyé au juge de paix pour la fixation d'un nouveau délai de départ dans le sens du chiffre 1 ci-dessus (3) et que les frais et dépens soient mis à la charge des locataires (4).

Les intimés ne se sont pas déterminés dans le délai qui leur était imparti à cet effet.

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

**1.** V.\_\_\_\_\_ SA est propriétaire d'un bien foncier sis [...] à [...].

Par contrat de bail signé le 13 septembre 2007, V.\_\_\_\_\_ SA a loué un appartement de cinq pièces sis dans l'immeuble susmentionné à A.E.\_\_\_\_\_ et B.E.\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires). Il y est notamment convenu que les RULV font partie intégrante du contrat de bail.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012, en raison de l'augmentation de l'acompte de charges, le loyer s'est élevé à 2'000 fr. par mois.

**2.** Par courriers du 12 mars 2018 adressés à chacun des locataires, V.\_\_\_\_\_ SA a relevé que le loyer du mois de mars n'avait toujours pas été acquitté et a imparti aux locataires un délai de cinq jours pour procéder au paiement du loyer échu.

Par courriers du 4 avril 2018 portant l'intitulé « mise en demeure selon l'art 257d CO » et adressés à chacun des locataires, V.\_\_\_\_\_ SA a souligné le fait que le loyer du mois de mars 2018 n'avait toujours pas été acquitté, malgré la mise en demeure, et a indiqué qu'à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018, le loyer était payable par trimestre d'avance. En sus, V.\_\_\_\_\_ SA a imparti aux locataires un délai de trente jours pour procéder au règlement du loyer échu et a indiqué qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO. Le loyer échu était alors le suivant :

«	- Loyer du mois de mars 2018	fr. 2'000.00
	- Intérêts moratoires à 5 % l'an dès le 1 <sup>er</sup> mars 2018	fr. 9.20
	- Loyers du 1 <sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 (3 x Fr. 2'000.00)	fr. 6'000.00
	- Indemnité 103 CO	fr. 650.00
	<b>Total s.e.o</b>	<b><u>fr. 8'569.20</u></b> »

Il n'est pas établi qu'un quelconque paiement aurait été opéré dans le délai imparti.

Par recommandés du 15 mai 2018, V.\_\_\_\_\_ SA a adressé à chacun des locataires une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 30 juin 2018, en se référant au délai de trente jours imparti par courrier du 4 avril 2018.

**3.** Par courrier du 7 juin 2018 adressé aux deux locataires, V.\_\_\_\_\_ SA a établi un décompte actualisé des loyers dus au 30 juin 2018, d'un total de 8'659 fr. 20, dont à déduire des acomptes, par 10'000 fr., payés respectivement les 18 et 31 mai et 1<sup>er</sup> juin 2018, ainsi qu'une ristourne du décompte chauffage 2016-2017, par 152 fr. 15.

**4.** Le 3 juillet 2018, V.\_\_\_\_\_ SA a déposé devant le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, en la forme sommaire (art. 257 CPC).

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

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, compte tenu du loyer mensuel de 2'000 fr., y compris les frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** 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).

### **3.**

**3.1** L'appelante fait valoir une application non conforme de l'art. 7 RULV et soutient qu'en tout état de cause, au moment de l'envoi du 4 avril 2018 (mise en demeure selon l'art. 257d CO), les loyers de mars et avril pouvaient valablement faire l'objet d'un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO, ce qui justifierait la résiliation.

### **3.2**

**3.2.1** A teneur de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer - avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance -, puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 27 avril 2016/247 consid. 3.2.3 ; CACI 20 juin 2013/320 et réf. ; CACI 13 janvier 2012 consid. 3 b/cc ; CREC I 25 mars 2010/151, in Cahiers du Bail [CdB] 2010 p. 141 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129).

**3.2.2** Aux termes de l'art. 257d al. 1 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 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 du mois (al. 2).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2), par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, CdB 2000, p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à

loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

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).

**3.3** En l'espèce, le courrier recommandé du 4 avril 2018 fait à la fois office de communication de la volonté du bailleur de vouloir encaisser le loyer par trimestre d'avance et d'avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO, alors que la jurisprudence développée en la matière et rappelée ci-dessus exige une communication séparée sur ces deux derniers objets. La procédure « en deux étapes » n'a dès lors pas été respectée et l'appelante ne peut pas être suivie dans ses explications à ce sujet.

**3.4** Il convient encore d'examiner si, comme le soutient l'appelante, l'avis comminatoire du 4 avril 2018 peut être considéré comme une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO pour les loyers échus des mois de mars et avril 2018. Indépendamment de la procédure à respecter pour exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance dont on a vu ci-dessus qu'elle n'avait pas été respectée, il apparaît qu'en date du 4 avril 2018, les loyers des mois de mars et avril 2018 étaient effectivement échus et qu'à cette date, une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO pouvait être notifiée aux locataires. La bailleresse prétend que cela a été fait par le biais du courrier du 4 avril 2018, ce qu'il convient d'examiner en l'état.

Le courrier du 4 avril 2018 porte l'intitulé « Mise en demeure selon l'art. 257d CO ». Si ce document fait certes référence au délai imparti par la mise en demeure du 12 mars 2018 et indique que le loyer est payable par trimestre d'avance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018, il impartit

aussi, en application de l'art. 257d CO, un délai de trente jours pour régler le loyer échu du mois de mars 2018, indépendamment de la question des loyers correspondant au « trimestre d'avance ». Cette mise en demeure distingue bien le loyer du mois de mars 2018, par 2'000 fr., des loyers du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018, par 6'000 fr., et ne manque pas de clarté sur le sujet. La mise en demeure pour le paiement du loyer du mois de mars 2018 est dès lors valable.

Comme le loyer du mois de mars 2018 n'a pas été réglé dans le délai imparti par courrier du 4 avril 2018, c'est à bon droit que le bail a été résilié le 15 mai 2018 pour le 30 juin 2018 – quand bien même les loyers en souffrance ont été réglés subséquentement. En définitive, la notification de résiliation de bail du 15 mai 2018 fait référence au délai de trente jours imparti par avis du 4 avril 2018, lequel est suffisant pour fonder la résiliation s'agissant du seul loyer échu de mars 2018 ; la résiliation signifiée pour le 30 juin 2018 est dès lors valable.

#### **4.**

**4.1** Pour ces motifs, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux locataires de quitter et rendre libre l'objet loué, qu'à défaut, l'huissier de paix sera chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'expulsion et que, s'ils en sont requis par l'huissier de paix, les agents de la force publique concourront à l'exécution forcée de la décision.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette

procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 800 fr. (art. 11 TDC).

**4.2** Conformément à la pratique constante de la cour de céans (cf. notamment CACI 11 mai 2017/187 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe aux intimés, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

**4.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelante a droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC), à 600 fr. (art. 12 TDC).

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

**I.** L'appel est admis.

**II.** Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La requête d'expulsion déposée en procédure de cas clair le 3 juillet 2018 par V.\_\_\_\_\_ SA est admise.
- II. Ordre est donné à A.E.\_\_\_\_\_ et B.E.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres l'appartement de cinq pièces et les places de

parc n<sup>os</sup> 05 et 06 qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à [...] dans le délai qui sera fixé par le juge de paix.

- III. A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement cet appartement et les places de parc dans le délai qui sera fixé par le juge de paix, l'huissier de paix sera chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.
  - IV. Ordre est donné 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.
  - V. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge des intimés A.E. \_\_\_\_\_ et B.E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  - VI. Les intimés A.E. \_\_\_\_\_ et B.E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la requérante V. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'100 fr. (mille cent francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance.
  - VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à A.E. \_\_\_\_\_ et B.E. \_\_\_\_\_, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer l'appartement et les places de parc qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des intimés A.E. \_\_\_\_\_ et B.E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés A.E. \_\_\_\_\_ et B.E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante V. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 22 novembre 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour V. \_\_\_\_\_ SA),
- M. A.E. \_\_\_\_\_, personnellement,
- Mme B.E. \_\_\_\_\_, personnellement,

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

- M. le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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 :