

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 octobre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Oulevey et Chollet, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 59 al. 2 let. e CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, et **S.**\_\_\_\_\_,  
tous deux à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 août  
2021 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause  
divisant les appelants d'avec **A.T.**\_\_\_\_\_ et **B.T.**\_\_\_\_\_, à [...],  
requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 3 août 2021, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné aux locataires G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 27 août 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la Rue [...], [...] (appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage et garage individuel au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des parties bailleuses, 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 statué sur les frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la première juge, appelée à statuer sur une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) tendant à l'expulsion des locataires G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, ensuite du renvoi de la cause par la Cour d'appel civile (CACI 26 mars 2021/145), a retenu que la partie bailleuse avait respecté la procédure prévue à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) s'agissant de la résiliation pour non-paiement des loyers de l'appartement et du garage individuel par les locataires, avec la précision que la demande déposée par ces derniers devant la Commission de conciliation ne comportait aucun motif d'annulabilité du congé. Elle a ainsi considéré que le congé était valable pour ces deux objets.

**B.** Par acte du 18 août 2021, G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, en substance, à sa réforme en ce sens que la mise en demeure et la résiliation des baux à loyer concernant l'appartement et le garage

individuel soient déclarées irrecevables et annulées (1) et que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable (2).

Les appelants ont réglé l'avance de frais le 7 septembre 2021.

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

**1.** Les 14 et 15 décembre 2005, les appelants, en qualité de locataires, et A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés), alors représentés par ...]de [...], en qualité de bailleurs, ont conclu trois contrats de bail à loyer, le premier portant sur un appartement de 4,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage, le deuxième sur un garage individuel au rez-de-chaussée et le troisième sur une place de parc au rez-de-chaussée, tous sis rue ...][...], à ...][...].

Ayant du retard dans le paiement du loyer des trois objets précités, les appelants ont été mis en demeure de régler les arriérés de loyers par courriers du 19 décembre 2019, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Toutefois, deux de ces trois mises en demeure concernaient le garage et aucune la place de parc.

**3.** Par formules officielles remises à la poste pour notification à chacun des locataires le 20 mars 2020, les intimés ont résilié les baux en question pour le 30 avril 2020. A nouveau ici, deux des trois résiliations concernaient le garage et aucune la place de parc.

**4.** Le 16 avril 2020, les appelants ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de l'Ouest lausannois d'une requête en annulation de congé.

**5.** Par requête d'expulsion à forme de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) du 22 juin 2020, les intimés ont en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que

l'expulsion des appelants de l'appartement de 4,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage, du garage individuel au rez-de-chaussée et de la place de parc sis rue ...][...], à ...][...], soit prononcée avec effet immédiat.

Le 5 octobre 2020, une audience a été tenue en présence des appelants, les intimés ayant fait défaut.

**6.** Par ordonnance du 30 octobre 2020, la juge de paix a déclaré la requête irrecevable.

En droit, la juge de paix a considéré que, faute pour les bailleurs d'avoir produit les avis comminatoires et les résiliations de bail concernant la place de parc, il était impossible de vérifier si les conditions de l'art. 257d CO étaient respectées. L'état de fait et la situation juridique n'étaient donc pas clairs au sens de l'art. 257 CPC et la requête d'expulsion était par conséquent irrecevable.

**7.** Sur appel des intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a confirmé l'ordonnance d'irrecevabilité en tant qu'elle portait sur la requête tendant à l'expulsion des locataires de la place de parc, mais a considéré que s'agissant de plusieurs actions connexes portant sur des biens indépendants les uns des autres, l'irrecevabilité des conclusions portant sur la place de parc n'entraînait pas l'irrecevabilité des conclusions portant sur l'appartement et le garage individuel. Ainsi, la Cour a jugé que la première juge aurait dû entrer en matière sur l'expulsion des appelants de l'appartement et du garage individuel. Partant, elle a annulé l'ordonnance en tant qu'elle déclarait irrecevable la requête tendant à l'expulsion des intimés de l'appartement et du garage individuel et a renvoyé la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants sur ces deux points (CACI 26 mars 2021/145).

**En droit :**

## **1.**

### **1.1**

**1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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 en procédure de protection d'un 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). Cependant, lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

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

**1.1.2** Lorsque la juridiction d'appel annule la décision attaquée et renvoie la cause en première instance, les motifs de l'arrêt d'annulation lient non seulement le tribunal de première instance, mais encore la juridiction d'appel elle-même si la décision sur renvoi rendue en première instance fait elle-même l'objet d'un (nouvel) appel. Il s'ensuit que la voie de l'appel n'est pas ouverte contre la décision rendue sur renvoi pour remettre en cause ce qui a déjà été jugé dans l'arrêt de renvoi, mais exclusivement pour remettre en cause le jugement des points de fait ou

de droit laissés ouverts par cet arrêt et tranchés librement par la décision rendue sur renvoi (ATF 143 III 290 consid. 1.5).

**1.1.3** De nouvelles conclusions ne peuvent être prises en appel que si elles reposent sur des faits ou moyens de preuves nouveaux (cf. art. 317 al. 2 let. b CPC).

**1.2** En l'espèce, le montant du loyer étant de 2'501 fr. par mois pour l'appartement et de 180 fr. par mois pour le garage individuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est donc en principe ouverte contre l'ordonnance attaquée.

Toutefois, la décision attaquée a été rendue à la suite d'un arrêt de renvoi de la cour de céans, dans lequel il est constaté que l'état de fait et la situation juridique concernant l'appartement et le garage individuel sont clairs (cf. arrêt CACI 26 mars 2021/145, consid. 3.3), plus précisément que les locataires avaient deux mois de retard dans le paiement des loyers et que les sommations notifiées séparément à chaque locataire avaient été suivies de résiliations régulières. La procédure en protection d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC ne peut pas aboutir à un rejet de la demande avec autorité de chose jugée : soit la demande est admise (parce qu'elle est clairement recevable et bien fondée), soit elle est irrecevable (ATF 140 III 315 consid. 5). Le fait que la cour de céans a, dans son arrêt du 26 mars 2021, annulé la décision d'irrecevabilité au motif que la juge de paix n'aurait pas dû déclarer la requête irrecevable en tant qu'elle portait sur l'appartement et le garage implique nécessairement que la requête était clairement recevable et fondée concernant ces deux objets. Les appelants ne sont dès lors pas recevables à contester le bien-fondé de la requête d'expulsion dans un appel dirigé contre la décision rendue sur renvoi concernant ces mêmes objets.

En tout état, les appelants ne contestent ni les constatations de faits— selon lesquelles ils étaient en retard dans le paiement du loyer et n'avaient pas réglé l'arriéré dû et réclamé dans le délai fixé par les bailleurs à cet effet sous menace de résiliation— ni l'interprétation de l'art.

257d CO sur lesquelles la première juge se fonde pour justifier l'admission de la requête d'expulsion. L'appel ne satisfait donc de toute façon pas aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC, de sorte qu'il est également irrecevable pour ce motif.

Ainsi, l'appel se révèle manifestement irrecevable.

**2.** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), doivent être mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à procéder.

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 des appelants G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- III.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- G. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_
- Thierry Zumbach (pour A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_)  
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :