

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 février 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Segura, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...],
défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 octobre 2023
par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelante
d'avec **D.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 octobre 2023, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) a ordonné à C._____ de quitter et rendre libres pour le 17 novembre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], à [...] (maison de 6,5 pièces, places de parc et jardins potager) (I), a dit qu'à défaut pour la prénommée 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 d'D._____, 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 mis les frais judiciaires, par 360 fr., à la charge de C._____ (IV et V), a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à D._____ son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, saisi par D._____, bailleur, d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de C._____, locataire, la juge de paix a retenu que la prénommée ne s'était pas acquittée de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti et a ainsi considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer qui lui avait été signifié le 15 mai 2023 pour le 30 juin 2023 était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'elle a fait droit à la requête du bailleur.

B. Par acte du 13 octobre 2023, C._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance entreprise, en ce sens qu'il soit constaté que le congé signifié le 15 mai 2023 pour le 30 juin 2023 est inefficace. Elle a également requis l'effet suspensif.

Par avis du 16 octobre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

Par réponse du 5 janvier 2024, D._____ (ci-après : l'intimé) a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 22 janvier 2024, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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 28 septembre 2017, D._____, bailleur, a remis à bail à C._____, locataire, un appartement de 6,5 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 800 fr., auquel s'ajoute un acompte mensuel de consommation d'électricité, de 80 francs.

2. a) Par courrier recommandé du 11 avril 2023, l'intimé a mis en demeure l'appelante de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 6'600 fr. correspondant au solde des loyers nets impayés de septembre 2020 à avril 2023, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Cette sommation était dépourvue de signature.

L'appelante ne s'est pas acquittée de l'entier de l'arriéré de loyers dans le délai imparti.

b) Par formule officielle du 15 mai 2023, l'intimé a résilié le bail de l'appelante avec effet au 20 juin 2023, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

L'appelante n'a pas quitté l'appartement dans le délai imparti à cet effet.

3. En temps utile, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de ce congé, subsidiairement en prolongation du bail.

4. **a)** Le 1^{er} juillet 2023, l'intimé a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant en substance à l'expulsion de l'appelante. Dans ce cadre, il a notamment produit une copie de l'avis comminatoire du 11 avril 2023 non signé.

b) Une audience d'expulsion a été tenue le 26 septembre 2023 par la Juge de paix.

En droit :

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). L'appel écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]).

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. Si - comme en l'espèce - 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 lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

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, la valeur litigieuse, correspondant au loyer mensuel brut de 880 fr. dû sur une période de trois ans, est supérieure à 10'000 francs. Partant, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le

délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (ATF 146 III 416 consid. 5.3 ; TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

2.2.2 En l'espèce, outre des pièces qui figuraient déjà au dossier de première instance, l'appelante a produit deux pièces nouvelles (*pseudo-nova*), à savoir les preuves de paiement de loyers datés des 1^{er}, 29 septembre, 2 décembre 2022, 3 janvier et 6 février 2023. Elle était en possession de ces pièces avant l'audience tenue devant la juge de paix le 26 septembre 2023. L'appelante pouvait dès lors les produire en première instance et n'expose pas en avoir été empêchée. Ces pièces sont donc irrecevables.

Pour les mêmes motifs, la réquisition de l'intimé, en mains de l'appelante, de l'original de la sommation du 11 avril 2023 doit être rejetée. En effet, cette réquisition de preuve ne satisfait pas non plus aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, dès lors qu'il s'agit d'une pièce antérieure au dépôt de la requête en expulsion et que l'intimé n'allègue pas – ni *a fortiori* n'établit – avoir été dans l'impossibilité de requérir une telle pièce devant le juge de paix.

3.

3.1 L'appelante fait valoir que le cas ne serait pas clair et que, pour ce motif, la requête d'expulsion aurait dû être déclarée irrecevable. A cet égard, elle se prévaut de trois arguments, à savoir que l'exactitude du montant total exigé par le bailleur dans son courrier de mise en demeure du 11 avril 2023 était contesté, que ce courrier n'était pas signé et qu'une procédure de contestation de résiliation du bail est pendante auprès de la Commission de conciliation.

Pour sa part, l'intimé soutient que la sommation notifiée à l'appelante était signée. Il relève en outre que la contestation de l'appelante en lien avec l'inexactitude du montant de l'arriéré de loyers exigé, par 6'600 fr., n'aurait pas été soulevé en première instance, de sorte que ce grief serait irrecevable. Quoi qu'il en soit, les pièces produites par l'appelante permettraient de confirmer le montant exigé par l'intimé. Ce faisant, la requête déposée satisferait aux exigences de clarté et de précision.

3.2

3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses est défailante (al. 3 ; TF 4A_331/2019 du 4 septembre 2019 consid. 4).

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable

l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5).

3.2.2 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_331/2019 du 4 septembre 2019 consid. 5).

3.2.3 Aux termes de l'art. 14 al. 1 CO, la signature doit être écrite à la main par celui qui s'oblige. Dans le cadre de l'examen de la validité d'un avis comminatoire (art. 257d CO), le Tribunal fédéral a toutefois laissé ouverte la question de savoir si une signature « scannée » répondait à l'exigence d'une signature « écrite à la main » (TF 4A_331/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6). Il a cependant retenu que le fait pour le locataire d'invoquer l'inefficacité du congé en raison de ce vice de forme

faisait obstacle à une requête introduite en procédure sommaire (art. 257 CPC), faute de situation juridique claire.

3.3 En l'espèce, l'intimé a fait notifier le 11 avril 2023 à l'appelante un avis comminatoire respectant toutes les exigences légales. Toutefois, cette mise en demeure ne comportait pas de signature, ce que l'intimé conteste. Or, la copie de la sommation produite par le bailleur au dossier n'est pas signée. Selon la jurisprudence fédérale, l'absence de signature manuscrite fait obstacle à l'application de la procédure prévue par l'art. 257 CPC, faute de situation juridique claire. Partant, la requête en cas clair déposée par l'intimé doit être déclarée irrecevable.

Au vu de l'admissibilité de ce grief, il n'y a pas lieu d'examiner les autres critiques soulevées par l'appelante.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair déposée le 1^{er} juillet 2023 par l'intimé est irrecevable.

4.2

4.2.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

4.2.2 En l'espèce, la juge de paix a mis les frais judiciaires de première instance, par 360 fr., à la charge de l'appelante. Dès lors que la requête déposée par l'intimé est irrecevable, ces frais seront mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de première instance, dès lors que l'appelante n'était pas assistée (cf. art. 95 al. 3 CPC).

4.3 Vu le sort de l'appel, 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 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera dès lors à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante n'étant pas assistée d'un conseil d'office, elle n'a pas droit à l'allocation de dépens pour la procédure d'appel.

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

- I. L'appel est admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion en cas clair déposée le 1^{er} juillet 2023 par D._____ contre C._____ est irrecevable.
 - II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de D._____.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé D._____.

IV. D._____ versera à C._____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme C._____ (personnellement),
- Mme Geneviève Gehrig, aab (pour D._____),

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

- Mme la Juge de paix du district d'Aigle.

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 :