

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 novembre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Giroud Walther et M. Segura, juges  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 308 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_ et **A.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 août 2024 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les appelants d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 août 2024, envoyée pour notification le 11 septembre 2024, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix) a ordonné à A. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mercredi 2 octobre 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'av. [...], à [...] (appartement de 4,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée, avec sous-sol de 40 m<sup>2</sup>, jardin avec terrasse et cabanon et une place de parc souterraine et un couvert à voiture) (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 présente décision sur requête de 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui ont été compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence A. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseraient à T. \_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 480 fr., et lui verseraient, solidairement entre eux, la somme de 750 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées.

En droit, la juge de paix a considéré que la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC était applicable. D'une part, elle a retenu que l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai de trente jours imparti par la bailleuse dans l'avis comminatoire, adressé en application de l'art. 257d al. 1 CO. D'autre part, elle a retenu que, par avis du 24 octobre 2023, la bailleuse avait signifié à la partie locataire que, faute de paiement dans ce délai, elle résiliait le bail pour le 30 novembre 2023, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Le congé était ainsi valable.

**B.** Le 22 septembre 2024, M. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ (ci-après : les parties appelantes) ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais, à son annulation et à l'inefficacité du congé donné par la bailleresse. A l'appui de leur écriture, ils ont produit la requête d'expulsion déposée le 1<sup>er</sup> juillet 2024 par la bailleresse, accompagnée du bordereau de pièces, et le bail à loyer.

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

**1.** Par contrat de bail signé par les parties appelantes le 11 avril 2019, celles-ci ont loué à la société bailleresse T. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) un appartement de 4,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée, avec sous-sol de 40 m<sup>2</sup>, jardin avec terrasse et cabanon et une place de parc souterraine et un couvert à voiture, pour un loyer mensuel total de 2'470 fr., soit 2'050 fr. de loyer net et 250 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et de frais accessoires, ainsi que 170 fr. de garage et parking. Le bail débutant le 1<sup>er</sup> mai 2019 devait se terminer le 30 septembre 2020, mais était renouvelable d'année en année, aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

La clause 5 du contrat de bail prévoyait que « le loyer est payable trimestriellement à l'avance au moyen des BVR remis par le bailleur ou selon ses indications mais recevable à bien plaisir par mois d'avance, s'il est reçu par le bailleur régulièrement au plus tard le 5 du mois en cours. Le bailleur peut exiger le règlement trimestriel des loyers dès le mois suivant l'envoi d'un rappel ».

**2.** Le 13 septembre 2023, par lettres adressées en recommandé et séparément à chaque partie appelante, l'intimée a réclamé à chacune le paiement de 4'940 fr., à titre de « loyers arriérés de l'appartement (2 x 2'470 fr.) du 1<sup>er</sup> août au 30 septembre 2023, tout en leur précisant qu'à défaut de paiement dans le délai de trente jours, le bail serait résilié.

Le 24 octobre 2023, par envois recommandés de la formule officielle à chaque partie appelante, l'intimée a signifié à chacune la résiliation du contrat de bail susmentionné avec effet au 30 novembre 2023, faute de paiement de l'arriéré susmentionné. Selon les attestations de suivi postal, ces envois ont été distribués le 25 octobre 2023.

**3.** Par requête d'expulsion en cas clair du 1<sup>er</sup> juillet 2024, accompagnée de pièces sous bordereau, l'intimée a conclu, avec suite de frais, à ce que les parties appelantes soient condamnées à quitter le bien loué, soit l'appartement objet du bail susmentionné (cf. *supra* ch. 1) et toutes dépendances, vides et en parfait état de propreté, dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, de lui en remettre les clés et, si les parties appelantes ne quittaient pas ledit logement dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, à ce qu'elle soit habilitée à recourir à la force publique aux frais des parties appelantes pour vider les lieux.

**4.** Le 28 août 2024, la juge de paix a tenu audience et entendu l'appelant M.\_\_\_\_\_, l'intimée ayant requis d'être dispensée de comparaître. Lors de cette audience, l'appelant a déclaré ne plus payer de loyer « depuis février ». Il n'a pas évoqué le fait que ni lui, ni l'appelante n'auraient reçu de résiliation de leur contrat de bail.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la

procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, écrit, motivé et déposé en temps utile par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer litigieux, 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la

décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

## **2.2**

**2.2.1** La nature particulière de la procédure sommaire en protection des 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\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attiré en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A\_470/2022 précité consid. 4.1).

**2.2.2** En l'espèce, les pièces produites par les appelants figuraient déjà au dossier de première instance. Elles sont donc recevables.

**3.** Les parties appelantes ne contestent pas en appel le fait qu'elles devaient payer la somme de 4'940 fr. à titre d'arriéré de loyers et qu'elles n'ont pas versé cette somme requise par avis comminatoires du 13 septembre 2023. En revanche, elles font valoir qu'elles n'auraient pas reçu de résiliations du bail valables et que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve contraire. Dès lors que ces éléments n'auraient pas été retenus par la première juge, elles estiment, d'une part, que les exigences de clarté et d'absence d'état de fait litigieux ne seraient pas réalisées conformément à l'art. 257 CPC et, d'autre part, qu'en raison du manque de preuve des notifications de résiliations du bail, le congé serait inefficace.

**3.1** La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« *voller Beweis* ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziiert und schlüssig* ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

## **3.2**

**3.2.1** En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement

de créances pécuniaires (TF 4A\_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

Aux termes de l'art. 257d 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 et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). 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 légale, 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 finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3, JdT 2012 II 108, SJ 2011 I 293 ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 consid. 3.2.4 ; CACI 4 août 2022/396).

**3.2.2** En application de l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

**3.3** En l'occurrence, il ressort du dossier de première instance que deux formulaires de résiliation de bail ont été adressés le 24 octobre 2023, le premier à l'appelant et le second à l'appelante. L'intimée a également produit au dossier de première instance des attestations de suivi postal pour chacune des résiliations. Celles-ci établissent que ces avis ont été distribués le 25 octobre 2023. Ainsi, il est établi à suffisance de droit que les parties appelantes ont bien reçu les résiliations litigieuses. Ces dernières n'invoquent d'ailleurs pas que cette réception ne serait pas de leur fait ou qu'une autre circonstance imposerait de s'écarter des faits ressortant des pièces du dossier. Il en résulte que leur grief, qui confine en réalité à la témérité, doit être écarté.

Le même sort ne peut qu'être réservé à l'argument des parties appelantes quant au fait que la juge de paix n'aurait pas traité leur grief relatif aux résiliations dans l'ordonnance querellée, pour autant qu'il

s'agisse d'un grief autonome. En effet, elles n'établissent pas l'avoir réellement allégué. Surtout, elles ne développent aucun grief recevable en lien avec une violation de leur droit d'être entendues (cf. art. 53 CPC), qui aurait, dans tous les cas, été réparée en appel au vu du pouvoir de cognition de la Cour de céans.

Au vu de ce qui précède, les parties appelantes n'ont pas payé l'arriéré de loyer requis dans le délai de trente jours imparti par les avis comminatoires du 13 septembre 2023. Les résiliations de bail, avec effet au 30 novembre 2023, leur ont été adressées en recommandé, séparément à chacune le 23 octobre 2023, et leur ont été distribuées le 25 octobre 2023, de sorte que les exigences de forme ont été respectées. Par conséquent, le congé donné par l'intimée est valable.

**4.** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

**4.1** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 des parties appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

**4.2** L'intimée n'ayant pas été interpellée, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'elle fixe aux parties appelantes A. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux sis à l'avenue [...], à [...] (appartement de 4,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée, avec sous-sol de 40 m<sup>2</sup>, jardin avec terrasse et cabanon et une place de parc souterraine et un couvert à voiture).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des parties appelantes A. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- Mme A. \_\_\_\_\_,
- M. M. \_\_\_\_\_,

- M. Christophe Savoy, aab (pour T. \_\_\_\_\_)

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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 :