

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 avril 2025

Composition : M. OULEVEY, vice-président
Mme Rouleau et M. Segura, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.K.**_____, à [...],
défendeur, contre la décision finale rendue le 20 mars 2025 par le Juge de
paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant
l'appelant et son épouse **A.K.**_____, d'avec **X.**_____, à [...],
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision finale du 20 mars 2025, notifiée à l'appelant le 1^{er} avril 2025, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné aux défendeurs A.K._____ et B.K._____ de quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers, au plus tard pour le vendredi 25 avril 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (villa de 5.5 pièces et ses dépendances) (I), a dit qu'à défaut pour les défendeurs 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 la demanderesse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II), a arrêté les frais judiciaires à 900 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la demanderesse (III), a dit que les défendeurs, solidairement entre eux, verseraient à la demanderesse la somme de 1'800 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens (IV), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En substance, le premier juge a retenu que la bailleresse X._____ avait adressé le 15 avril 2024 à chacun des locataires A.K._____ et B.K._____ une mise en demeure indiquant qu'à défaut de paiement de la somme de 40'500 fr., correspondant aux loyers des mois d'août 2023 à avril 2024, dans les trente jours, le bail serait résilié. Les locataires ne s'étant pas exécutés, une résiliation de bail a été adressé à chacun d'eux le 24 mai 2024, avec effet au 30 juin 2024. Les locataires - qui n'avaient pas procédé - n'établissaient ni avoir payé l'arriéré, ni avoir soulevé des motifs d'annulabilité du congé. La résiliation étant valable, le premier juge a fait droit à la requête tendant à l'expulsion.

B. Par acte du 1^{er} avril 2025, B.K._____ a fait appel de cette décision, concluant à ce que la décision soit « réexaminée », à ce que la suspension provisoire de l'exécution de l'expulsion soit ordonnée et à ce

qu'un délai raisonnable lui soit accordé pour trouver un logement adapté à sa situation familiale. A l'appui de son appel, il a produit un lot de pièces.

Par courrier du 7 avril 2025, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a constaté que la requête d'effet suspensif contenue dans l'appel était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif *ex lege*.

X._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

1. Le 18 août 2022, X._____ (ci-après : l'intimée), en sa qualité de bailleuse, et B.K._____ (ci-après : l'appelant), en sa qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une villa de 5.5 pièces, sise [...], à [...], pour un loyer mensuel de 4'500 francs.

2. Par courriers recommandés du 15 avril 2024, adressés séparément l'appelant, ainsi qu'à son épouse A.K._____, l'intimée, représentée par D._____, a indiqué que les loyers des mois d'août 2023 à avril 2024, se montant au total à 40'500 fr., n'avaient pas été payés et les a informés que, faute pour ceux-ci de s'acquitter de l'arriéré de loyers dans un délai de trente jours dès réception, le bail serait résilié.

3. Par formules officielles du 24 mai 2024, adressées sous plis recommandés aux deux locataires séparément, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2024.

4. Le 6 novembre 2024, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête d'expulsion en procédure simplifiée (art. 243 ss CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; CPC 272]).

L'audience devant le Juge de paix a été tenue le 20 mars 2025.
L'appelant et son épouse ont fait défaut.

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 la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Dans les contestations portant sur la restitution de locaux occupés par l'une des parties, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique ; la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties (TF 4A_135/2016 du 20 mai 2016 c. 5 ; TF 4A_394/2016 du 6 juillet 2016 c. 5).

1.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées et ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation, se bornant à conclure à ce que « un délai raisonnable » lui soit accordé afin de trouver un logement adapté à sa situation familiale. Compte tenu du loyer mensuel, 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 a un intérêt digne de protection, 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC ; 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 toutefois 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 peut 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 aux juges 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 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 loc. cit. ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

2.3

2.3.1 En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC) (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1).

2.3.2 En l'espèce, l'appelant produit, en sus de la décision attaquée, une requête en contestation du loyer initial déposée le 7 mars 2025 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, ainsi que la convocation à l'audience de conciliation adressée par cette autorité le 17 mars 2025.

Ces pièces sont antérieures au rendu de la décision attaquée et, surtout, à l'audience de débats du 20 mars 2025. L'appelant n'indique cependant pas pour quels motifs il n'aurait pu produire ces pièces en première instance, si bien qu'elles sont irrecevables au stade de l'appel.

3.

3.1 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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/Stastny, *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 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 1 205 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 875 et les références citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les références 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 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 1 606 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI 4 août 2022/396).

3.2 Des circonstances d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'elles ne sont pas prises 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, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Elles peuvent cependant être prises 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 de fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b).

4.

4.1 Dans un premier grief, l'appelant invoque une violation du principe de la proportionnalité. Il fait valoir que la décision d'expulsion aurait des conséquences disproportionnées sur sa situation personnelle et familiale, indiquant avoir quatre enfants et aucune solution de relogement à ce jour.

Par son grief, l'appelant n'attaque pas la motivation de la décision attaquée mais invoque des motifs d'ordre humanitaire qui n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre d'une décision d'expulsion fondée sur l'art. 257d CO. Le moyen est donc irrecevable.

4.2 L'appelant invoque ensuite une procédure déposée devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer portant sur la contestation du loyer initial du logement en cause. Cela étant, il se fonde sur des pièces irrecevables (cf. consid. 2.3.2 ci-dessus), si bien que son grief ne peut qu'être rejeté. De toute manière, à supposer ces pièces recevables, le même sort aurait dû être réservé au grief de l'appelant. En effet, s'il conteste - de manière particulièrement tardive - le loyer initial, il n'expose pas avoir versé durant la période litigieuse, soit du mois d'août 2023 au mois d'avril 2024, respectivement durant le délai comminatoire, le montant du loyer qu'il estimait dû. Il ne saurait dès lors être protégé.

4.3 Enfin, l'appelant indique rechercher activement une solution de relogement mais avoir besoin d'un délai supplémentaire. On relèvera

tout d'abord que le délai de trente jours imparti par le premier juge est usuel et ne prête pas le flanc à la critique, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours étant admissible (CACI 11 septembre 2023/368 ; CACI 29 novembre 2022/586, CACI 25 janvier 2022/24). Ces circonstances pourront, le cas échéant, être examinées dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, la décision étant confirmée.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'405 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'405 fr. (mille quatre cent cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant B.K._____.

IV. Il n'est pas alloué de dépens.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du

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

- M. B.K. _____,
- Mme A.K. _____,
- Mme Mimoza Derri, agent d'affaires breveté (pour X. _____).

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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 :