

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 juillet 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Bendani et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à [...], partie locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 mai 2019 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.A.**\_\_\_\_\_, et **F.B.**\_\_\_\_\_, à [...], partie bailleuse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 17 mai 2019, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) a ordonné à D.\_\_\_\_\_ (ci-après : la partie locataire ou le locataire) de quitter et rendre libres pour le mardi 11 juin 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis A.\_\_\_\_\_ (appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée, avec cave, jardin privatif et terrasse privative) (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 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 décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 9'000 fr. représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> décembre 2018 pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018, le congé était valable. Il a en outre considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte du 6 juin 2019, D.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant en substance à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail qui lui a été signifiée le 21 janvier 2019 par F.A.\_\_\_\_\_ et F.B.\_\_\_\_\_ soit annulée.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

**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 25 juin 2018, la partie bailleuse a remis à bail au locataire, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018, un appartement de 4,5 pièces, avec cave, jardin privatif et terrasse privative, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis A. \_\_\_\_\_, pour un loyer de 2'450 fr. par mois, plus un acompte de 250 fr. par mois pour les frais accessoires et 300 fr. par mois pour la location d'une place de parc, soit un loyer mensuel brut total de 3'000 francs.

**2.** Par courrier recommandé du 13 décembre 2018, la partie bailleuse a adressé au locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, lui indiquant qu'à défaut de paiement des loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2018 dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis en question, le bail serait résilié. Elle lui a également réclamé le montant de la garantie de loyer, précisant que le montant total dû s'élevait à 12'000 francs.

**3.** L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la partie bailleuse a signifié à la partie locataire, sur formule officielle adressée par courrier recommandé du 21 janvier 2019, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 28 février 2019.

**4.** Le 28 février 2019, la partie bailleuse a saisi le juge de paix du district de Nyon d'une requête de protection en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire de l'appartement litigieux.

Le locataire s'est déterminé par écrit le 28 avril 2019 en concluant, en substance, au rejet de la requête d'expulsion.

## **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 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable formellement.

## **2.**

**2.1** L'appelant relève que la formule officielle ne lui a pas été remise lors de la conclusion du bail et qu'il en va de même des conditions particulières du bailleur et d'autres documents.

**2.2** 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).

**2.3** En reprochant à la partie adverse de ne pas lui avoir remis certains documents lors de la conclusion du bail, l'appelant allègue des faits nouveaux, qui sont irrecevables.

### **3.**

**3.1** L'appelant relève que l'avis comminatoire était erroné, le montant du loyer pour le mois de décembre n'étant pas échu puisque les intimés avaient accepté que le loyer soit versé durant le mois en cours. Il explique également que l'avis ne distingue pas le montant dû à titre de garantie de loyer et celui dû à titre d'arriérés. Il affirme enfin s'être acquitté de 6'000 fr. auprès de l'Office des poursuites dans le but d'éteindre sa dette.

**3.2** 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul, ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO, si le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas

certain du montant effectivement dû (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Le locataire qui entend faire annuler un tel congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO).

**3.3** Selon le contrat de bail signé par les parties, le montant total du loyer est payable par mois d'avance, mais exigible trimestriellement à l'avance en cas de retard dans son paiement. Le locataire a versé le premier loyer le 6 septembre 2018 au lieu du 1<sup>er</sup> septembre 2018. Il ne s'est ensuite plus acquitté d'aucun loyer. On ne peut déduire de ce premier paiement, effectué tardivement, que le bailleur aurait accepté un règlement du loyer dans le courant du mois, comme allégué par l'appelant.

Il est vrai que la somme réclamée dans l'avis comminatoire est supérieure à l'arriéré des loyers, à savoir 9'000 fr., correspondant aux loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2018. Reste que l'appelant n'a pas contesté le congé qui lui a été signifié en saisissant la commission de conciliation dans les trente jours. Partant, même s'il y avait lieu de considérer réunies les conditions de l'abus de droit dans la fixation du montant que le bailleur a réclamé dans son avis comminatoire - question qui peut rester ouverte -, la résiliation du bail resterait valide.

En alléguant s'être acquitté de 6'000 fr. auprès de l'Office des poursuites dans le but d'éteindre sa dette, l'appelant allègue encore une fois un fait nouveau irrecevable.

En définitive, selon les faits non contestés, l'appelant n'a pas versé les loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2018. Il a été mis en demeure par lettre du 13 décembre 2018 de régler l'arriéré, celui-ci s'élevant à 9'000 francs. Faute de paiement dans le délai comminatoire, le bailleur a résilié le bail pour non-paiement du loyer, pour le 28 février 2019.

**4.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à D. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis A. \_\_\_\_\_ (appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée, avec cave, jardin privatif et terrasse privative).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant D. \_\_\_\_\_.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 11 juillet 2019, est notifié en expédition complète à :

- Me Alain Sauteur (pour D. \_\_\_\_\_),
- M. et Mme F.A. \_\_\_\_\_ et F.B. \_\_\_\_\_,

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :