

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 juin 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffier : M. Tinguely

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO et 257 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A. ET N.**\_\_\_\_\_,  
à Lausanne, intimés, contre l'ordonnance rendue le 5 mai 2015 par le Juge  
de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants  
d'avec la **D.**\_\_\_\_\_, à Zurich, requérante, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 5 mai 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A. et N. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le mardi 2 juin 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré qu'il se justifiait d'ordonner à la partie locataire de rendre libres les locaux litigieux pour le 2 juin 2015 à midi, dès lors que, faute de paiement dans le délai comminatoire, le congé signifié le 21 janvier 2015 par la partie bailleuse à la partie locataire était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

**B.** Par acte du 22 mai 2015, remis à la Justice de paix du district de Lausanne, A. et N. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre cette ordonnance, concluant implicitement à son annulation. Ils ont en outre expliqué, à titre subsidiaire, que « [s]i notre appel ne permet pas l'annulation de cette décision, nous pourrions quitter les locaux au plus tard le 3 juillet 2015 à midi ».

La D. \_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** A. et N.\_\_\_\_\_, partie locataire, et la D.\_\_\_\_\_, partie bailleuse, étaient liés par un contrat de bail à loyer conclu le 16 septembre 2005 et modifié par avenants successifs des 23 mars et 5 juillet 2012 et par convention du 22 janvier 2014. Ce contrat portait sur l'usage de locaux commerciaux d'une surface de 315 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...]. Prévus initialement du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2016, l'échéance contractuelle a été repoussée, selon avenant du 5 juillet 2012, au 31 mars 2021. Le loyer brut mensuel est arrêté depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 à 4'867 fr., ce montant incluant l'acompte pour frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, par 325 fr., et le forfait de conciergerie, par 184 francs.

**2.** Par courriers recommandés du 11 décembre 2014 adressés à chacun des locataires, la bailleuse les a mis en demeure de payer les loyers des mois de novembre et de décembre 2014, par 9'734 fr., dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220). Ces avis ont été réceptionnés par les locataires le 16 décembre 2014.

**3.** Par courriers recommandés du 21 janvier 2015 adressés à chacun des locataires, la bailleuse leur a signifié, au moyen de formules officielles et en application de l'art. 257d CO, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 28 février 2015. Ces avis ont été réceptionnés par les locataires le 22 janvier 2015.

**4.** Le 3 mars 2015, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires des locaux commerciaux situés au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment sis [...].

**5.** Par avis du 4 mars 2015, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) a informé le Juge de paix qu'une requête de conciliation avait été déposée par A. et N.\_\_\_\_\_. Elle lui a en outre indiqué que, compte tenu du dépôt de la requête d'expulsion, la Commission de conciliation n'entendait pas examiner la requête de conciliation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**6.** Le 21 avril 2015, les locataires se sont déterminés sur la requête d'expulsion, concluant implicitement à son rejet.

**7.** Une audience s'est tenue le 5 mai 2015 devant le Juge de paix en présence, pour la partie bailleuse, de [...] et de [...], et, pour la partie locataire, d'A. \_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure

ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

Point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point en l'espèce. Il est en effet acquis que l'intimée ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à trois mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 4'867 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (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.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit et 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\_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

**3. a)** Les appelants ne contestent pas le fait que le montant de 9'734 fr. correspondant aux loyers des mois de novembre et de décembre 2014 n'a pas été payé à l'échéance du délai comminatoire qui leur avait été imparti par courrier recommandé du 11 décembre 2014. Ils évoquent en revanche l'état de santé de N. \_\_\_\_\_ (« mon épouse reste en incapacité complète de travail suite à l'accident de décembre 2013 ») et leur situation familiale et financière difficile (« parents de trois enfants en difficulté assume [sic] courageusement depuis la modification de la loi sur le congé maternité »). Les appelants se plaignent en outre de l'existence de défauts.

**b)** 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité c. 2b p. 68; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820).

Ils peuvent cependant être pris 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 en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

**c)** En l'espèce, les arguments avancés par les appelants ne sont nullement susceptibles de remettre en cause l'ordonnance entreprise qui doit être ici entièrement confirmée, le délai de libération imparti par le premier juge étant en outre conforme à la jurisprudence. Les appelants ont de toute manière obtenu de facto une prolongation du délai de libération, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et, le délai initial étant échu, le juge de paix devra leur fixer un nouveau délai.

On relève par ailleurs que les défauts allégués par les appelants ne sont aucunement établis, ceux-ci n'ayant de toute manière pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, l'ordonnance confirmée et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à A. et N. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

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

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants A. et N.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A. et N.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...].
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 juin 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- A. et N. \_\_\_\_\_
- D. \_\_\_\_\_

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne

Le greffier :