

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 décembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.W.**\_\_\_\_\_ et **C.W.**\_\_\_\_\_, à Etagnières, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 novembre 2016 par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, p.a. à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 14 novembre 2016, communiquée aux parties pour notification le même jour, le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le Juge de paix) a ordonné à C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 12 décembre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Etagnières, chemin [...] (appartement de 4 ½ pièces duplex, 3<sup>e</sup> étage et cave) (I), l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., à la charge des locataires C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ (IV et V), a dit que ceux-ci rembourseraient à la partie bailleresse Q.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allouer de dépens pour le surplus (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair de la bailleresse Q.\_\_\_\_\_, a considéré que les locataires C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ne s'étaient pas acquittés de l'arriéré de loyer à hauteur de 3'418 fr. dans le délai comminatoire de trente jours imparti le 17 mai 2016. Dès lors, les résiliations notifiées le 11 juillet 2016 pour le 31 août 2016 étaient valables et il convenait de faire droit à la requête d'expulsion de la bailleresse, un délai au 12 décembre 2016 étant imparti aux locataires pour libérer l'appartement occupé.

**B.** Par acte du 17 novembre 2016, C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre l'ordonnance précitée, sans prendre de conclusions formelles. Ils ont produit deux pièces.

Interpellée le 7 décembre 2016 par la Juge déléguée de la Cour d'appel civile sur l'avancement d'éventuelles discussions entre les parties permettant d'aboutir à un arrangement, la bailleresse Q.\_\_\_\_\_ a déclaré

le 13 décembre 2016 qu'elle n'entendait pas accorder d'arrangement aux locataires. Elle a joint à son courrier une copie du courrier adressé aux locataires le 30 novembre 2016, par lequel elle informait ceux-ci qu'elle n'entendait pas revenir sur les résiliations notifiées. Aucune indemnité n'a été réclamée par l'intimée dans le cadre de sa réponse.

Les locataires ont produit une nouvelle pièce le 14 décembre 2016.

**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 du 6 septembre 2006, Q.\_\_\_\_\_ a remis à bail à C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ un appartement duplex de quatre pièces et demie avec cave sis à Etagnières, [...]. Le loyer était fixé à 1'670 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 220 fr. compris.

Le 17 mai 2016, Q.\_\_\_\_\_ a sommé les locataires de s'acquitter d'un arriéré de 3'418 fr., représentant les loyers d'avril et de mai 2016, dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait le bail conformément à l'art. 257 d CO.

Par formules officielles du 11 juillet 2016, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2016.

**2.** Le 16 septembre 2016, Q.\_\_\_\_\_ a déposé une requête d'expulsion des locataires en cas clair.

Une audience a été tenue devant le Juge de paix le 8 novembre 2016. C.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ y ont conclu au rejet de la requête d'expulsion.

**3.** Le 11 novembre 2016, les locataires ont demandé à la bailleuse de reconsidérer la résiliation du bail. Ils se sont acquittés du loyer de novembre 2016 le 17 novembre 2016. La bailleuse leur a répondu le 30 novembre 2016 qu'elle n'entendait pas revenir sur les résiliations notifiées. Les locataires se sont acquittés du loyer de décembre 2016 le 7 décembre 2016.

### **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).

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 ces 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 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 1'670 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable à cet égard.

**1.2** Au vu de la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond. Ces dernières doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il peut toutefois exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

En l'espèce, les appelants n'ont pas pris de conclusions formelles. On comprend toutefois à la lecture de leur acte d'appel qu'ils souhaitent que la requête d'expulsion de la bailleresse soit déclarée irrecevable, respectivement qu'ils puissent disposer d'un délai plus long pour libérer les lieux. Par conséquent, il peut exceptionnellement être entré en matière sur leur appel.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

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 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

En l'espèce, les pièces produites par les locataires le 17 novembre 2016 puis le 14 décembre 2016 sont donc irrecevables.

### **3.**

**3.1** Les appelants exposent avoir contacté la bailleuse en vue d'un arrangement. Ils ne contestent pas ne pas s'être acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti, mais affirment que les arriérés de loyers auraient été soldés jusqu'au 31 octobre 2016 et que les loyers des mois de novembre et décembre 2016 auraient été réglés, titres à l'appui. Les appelants évoquent aussi leur situation familiale, en alléguant avoir trois enfants, dont les deux plus grandes sont déjà scolarisées à Etagnières, et relèvent que la situation n'est pas du tout évidente pour eux.

**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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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 consid. 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 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, 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 consid. 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

**3.3** En l'espèce, la bailleuse intimée, par son courrier du 30 novembre 2016, a clairement manifesté son désaccord à tout arrangement à l'amiable, de sorte que le moyen des locataires appelants tiré d'un éventuel arrangement avec la bailleuse est désormais sans objet. Les appelants ne contestent pas, à juste titre, que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et ne remettent pas non plus en cause le principe de la résiliation. Ils doivent dès lors en subir les conséquences, bien que les loyers arriérés aient au final été réglés. Quant à la situation familiale invoquée par les appelants, un tel motif, à supposer qu'il puisse être qualifié de motif humanitaire, ne peut pas être pris en compte au stade de l'expulsion. Par ailleurs, le délai de libération des locaux fixé par le premier juge le 14 novembre 2016 au 12 décembre 2016, d'une durée de près d'un mois, est conforme à la jurisprudence. Au surplus, les appelants bénéficient *de facto* d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise 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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux.

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 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'en a pas requis.

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 au Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à B.W. \_\_\_\_\_ et C.W. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer l'appartement qu'ils occupent au [...], à Etagnières.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de B.W. \_\_\_\_\_ et C.W. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- B.W.\_\_\_\_\_ et C.W.\_\_\_\_\_,
- Q.\_\_\_\_\_,

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

- Monsieur le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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).

Le greffier :