

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 mars 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Denys  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.\_\_\_\_\_ Srl** et **L.\_\_\_\_\_**, tous deux à Lausanne, défendeurs, contre l'ordonnance rendue le 7 janvier 2011 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **B.\_\_\_\_\_**, audit lieu, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 7 janvier 2011, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné aux locataires E.\_\_\_\_\_ Sàrl et L.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 11 février 2011 les locaux commerciaux dans l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, ainsi que les places de parc nos [...] et [...] (I), avec les mentions en vue de l'exécution forcée (II), arrêté les frais de justice à la charge de la bailleuse B.\_\_\_\_\_ (III) et les dépens en faveur de cette dernière (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (V).

En droit, le premier juge a considéré en bref que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par les locataires dans le délai comminatoire et qu'aucun motif d'annulabilité du congé n'était réalisé, si bien qu'il y avait lieu d'ordonner l'expulsion.

**B.** Par acte du 19 janvier 2011, E.\_\_\_\_\_ Sàrl et L.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre cette ordonnance en concluant à ce qu'il soit prononcé principalement que la résiliation de leur bail est nulle, subsidiairement inefficace et plus subsidiairement annulée et que la conclusion en expulsion prise par B.\_\_\_\_\_ est rejetée, subsidiairement que l'ordonnance est annulée.

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

Le 7 janvier 2009, la bailleuse B.\_\_\_\_\_ et les locataires E.\_\_\_\_\_ Sàrl et L.\_\_\_\_\_, qui obtenaient le transfert du bail d'autres locataires, ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux dès le 1er février 2009.

Entre le 1er février 2009 et le 28 juillet 2010, les locataires se sont acquittés de 16 loyers sur 18 échus.

Selon un relevé de compte daté du 29 mars 2010 produit à l'audience devant le premier juge par la bailleresse, les locataires ont versé le 15 mars 2010 un montant de 5'490 fr., ce qui laissait en souffrance les loyers afférents aux mois de février et de mars 2010.

Par lettre recommandée du 28 juillet 2010, la bailleresse a réclamé le paiement de 3'660 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er juin 2010 au 31 juillet 2010, en signifiant aux locataires qu'à défaut de versement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Faute de paiement dans le délai comminatoire, par avis du 15 septembre 2010, la bailleresse a signifié aux locataires la résiliation du contrat de bail pour le 31 octobre 2010.

Selon les pièces produites en première instance par les locataires, ceux-ci se sont acquittés d'un montant de 1'830 fr. correspondant au loyer en dates des 12 avril, 6 mai, 10 juin et 8 juillet, puis le 20 septembre 2010 d'un montant de 3'660 francs.

### **En droit :**

**1.** Le CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) régit les voies de droit, l'ordonnance entreprise ayant été communiquée aux parties postérieurement au 31 décembre 2010 (art. 405 al. 1 CPC).

**2.** Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale 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. En principe la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3.3.2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'830 francs, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). La procédure d'expulsion selon la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) était régie par les règles sur la procédure sommaire (art. 346 ss CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) applicables par analogie (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 13 LPEBL). Le point n'est pas décisif. Il faut en effet examiner si la décision en cause aurait dû être rendue en procédure sommaire si elle avait déjà été soumise au CPC en première instance (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. 35). Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure pas au nombre des affaires dont l'art. 250 CPC prévoit qu'elles sont soumises à la procédure sommaire. Rien ne permet d'affirmer, en tous les cas en l'espèce où l'état de fait est relativement complexe, qu'il s'agirait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. On devrait en déduire que le délai d'appel est de trente jours. La question peut cependant demeurer indécise en l'occurrence puisque les appelants ont pris la précaution de sauvegarder un délai de dix jours.

L'appel est ainsi recevable. Les appelants ont aussi formé un recours dans l'éventualité où leur appel n'aurait pas été recevable. On

peut remarquer que la voie de droit figurant au pied de la décision attaquée était erronée. Dès lors que la voie de l'appel est ouverte, le recours est irrecevable.

**3.** L'appel peut être formé pour constatation inexacte de faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2ème éd., 2010, n. 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

**4. a)** Les appelants prétendent tout d'abord que la commination fondée sur l'art. 257d CO qui leur a été adressée n'était pas claire en tant que l'arriéré de loyer ne pouvait pas être déterminé de manière certaine.

En réalité, la bailleuse a clairement désigné dans sa sommation du 28 juillet 2010 les mois en retard, à savoir juin et juillet 2010, et le montant global y afférent, par 3'660 francs. Il s'agissait effectivement à cette date des loyers en souffrance, comme cela ressort de la comparaison d'un relevé de compte daté du 29 mars 2010 produit à l'audience du premier juge par la bailleuse avec les diverses pièces produites en première instance par les locataires pour établir le paiement de leur loyer. Selon ce relevé, après un paiement de 5'490 fr. effectué par

les locataires le 15 mars 2010, il restait à régler les loyers des mois de février et mars 2010. Selon les pièces produites par les locataires, ceux-ci se sont ensuite acquittés d'un montant de 1'830 fr. en dates des 12 avril, 6 mai, 10 juin et 8 juillet 2010, payant ainsi les loyers afférents aux mois de février à mai 2010. Ce ne sera qu'ultérieurement, le 20 septembre 2010, à savoir une fois échu le délai comminatoire, qu'ils s'acquitteront d'un montant de 3'660 francs. La commination du bailleur pour les mois de juin et juillet était dès lors claire et justifiée.

**b)** Les appelants soutiennent encore que le congé leur aurait été signifié contrairement aux règles de la bonne foi, dès lors qu'un retard survenu en mars et juin 2009 aurait été le prétexte d'une résiliation fondée une année plus tard sur un retard dans le paiement des loyers afférents aux mois de juin et juillet 2010. Ils ne sauraient cependant remettre en cause la règle de l'art. 87 CO selon laquelle un paiement s'impute sur la dette la plus ancienne et reprocher à la bailleuse de ne pas les avoir rendus attentifs à leur propre retard aussitôt qu'il était survenu. C'était à eux qu'il incombait, si la commination leur avait révélé un retard comme ils le laissent entendre, de contrôler la correspondance entre celui-ci et les mois invoqués par la bailleuse. Une violation des règles de la bonne foi ne peut dès lors pas être reprochée à l'intimée.

**c)** Les appelants font enfin grief à tort au premier juge de n'avoir pas individualisé l'arriéré de loyer à l'origine de la résiliation. Il ressort en effet de l'ordonnance entreprise que cet arriéré s'élevait à 3'660 fr. pour les mois de juin et juillet 2010.

**5.** En définitive, l'appel est rejeté, le recours irrecevable et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 104 à 106 CPC et 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). A cet égard, il y a lieu de rectifier

l'erreur de plume contenue dans le dispositif adressé aux parties, qui indique par erreur un montant de 636 fr. (art. 334 al. 1 CPC).

La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux locataires, 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 à Lausanne, avenue [...].

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le recours est irrecevable.
- III.** L'ordonnance est confirmée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants E. \_\_\_\_\_ Sàrl et L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à E. \_\_\_\_\_ Sàrl et L. \_\_\_\_\_, 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 à [...] Lausanne, avenue [...].
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 7 mars 2011**

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 :

- Me Alain Vuithier (pour E. \_\_\_\_\_ Sàrl et L. \_\_\_\_\_),
- B. \_\_\_\_\_.

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :