

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 septembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Favrod et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO et 138 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 juin 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 juin 2016, envoyée aux parties pour notification le 29 juin 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à la masse en faillite E.\_\_\_\_\_ en liquidation et à U.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 29 juillet 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...] (bureau et show-room, au 1<sup>er</sup> étage et rez) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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, 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 présente décision (III), a arrêté et réglé le sort des frais judiciaires et des dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, la Juge de paix a considéré que la bailleresse avait notifié aux parties locataires, les 23 et 29 décembre 2015, des lettres recommandées indiquant que leurs baux seraient résiliés si elles ne payaient pas les loyers dus pour les locaux commerciaux et les places de parc des mois de juin à décembre 2015 dans les trente jours. Le délai comminatoire étant arrivé à échéance sans que les parties locataires se soient acquittées des loyers, la bailleresse, en date du 15 février 2016, a résilié les baux pour le 31 mars 2016, de sorte que le congé était valable.

**B.** Par acte du 26 septembre 2016, U.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance. A titre de mesures provisionnelles, il a notamment conclu à ce que l'effet suspensif de l'appel soit constaté, à ce que tout acte ou mesure d'exécution de l'ordonnance entreprise soit suspendu et à ce que U.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ en liquidation soient réintégrés dans leurs droits de locataires des locaux et places de parc loués dans l'immeuble sis au chemin [...] à [...], jusqu'à droit connu au fond de la cause [...] pendante par-devant le Tribunal des baux. Quant à la

forme, U.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que l'appel soit déclaré recevable, subsidiairement à ce que le délai d'appel lui soit restitué. Au fond, U.\_\_\_\_\_ a principalement conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et à la réintégration du locataire.

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

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

**1.**

**1.1** Le 22 octobre 2015, M.\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) a envoyé à U.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à E.\_\_\_\_\_ alors en liquidation, par l'intermédiaire de l'Office des faillites, une notification de résiliation de bail pour défaut de paiement des sûretés au sens de l'art. 266h CO s'agissant des locaux sis [...] à [...].

Par courrier du 26 novembre 2016, U.\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation du bail.

**1.2** Le 10 février 2016, dans le cadre de la résiliation de bail fondée sur l'art. 266h CO, la bailleuse a adressé une requête de conciliation à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation), en concluant notamment à ce que le congé signifié le 22 octobre 2015 soit déclaré valable et à ce qu'il soit ordonné aux parties locataires de libérer avec effet immédiat les locaux qu'elles occupent.

**1.3** Dans le cadre de cette procédure en constatation de la validation du congé, une audience de conciliation s'est tenue le 23 mars 2016. A la suite de cette audience, la Commission de conciliation a fait une proposition de jugement à laquelle U.\_\_\_\_\_ s'est opposé. Une autorisation de procéder lui a dès lors été délivrée le 18 avril 2016.

**1.4** Par demande du 19 mai 2016, U.\_\_\_\_\_ a introduit une procédure d' « autorisation de transfert de bail » au sens de l'art. 263 CO par-devant le Tribunal des baux (réf. [...]). Dans le cadre de cette procédure, une citation à comparaître pour le 15 novembre 2016 a été notifiée aux parties le 29 juin 2016.

## **2.**

**2.1** Parallèlement, le 21 décembre 2015, la bailleresse a mis en demeure U.\_\_\_\_\_, sur la base de l'art. 257d al. 1 CO, de payer les loyers dus concernant les locaux sis [...] à [...] pour la période du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2015 pour un montant total de 13'679 fr. 45.

**2.2** Le 15 février 2016, la bailleresse a envoyé une notification de résiliation de bail à U.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2016 pour défaut de paiement du loyer ensuite de l'avis comminatoire du 21 décembre 2015.

**2.3** Le 11 avril 2016, la bailleresse a requis l'expulsion de U.\_\_\_\_\_ et de la masse en faillite E.\_\_\_\_\_ en liquidation dans le cadre d'une procédure de cas clair par-devant le Juge de paix.

**2.4** Le 25 mai 2016, la Juge de paix a cité à comparaître U.\_\_\_\_\_ pour le mardi 21 juin 2016. Cette citation a été envoyée à U.\_\_\_\_\_ à l'adresse de son domicile légal d'alors, soit [...] à [...].

U.\_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté à l'audience du 21 juin 2016.

Le 28 juin 2016, la Juge de paix a rendu l'ordonnance d'expulsion présentement attaquée (cf. lettre A supra).

**2.5** Le 29 juillet 2016, la bailleresse a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 28 juin 2016.

Le 19 août 2016, la Juge de paix a rendu un avis d'exécution forcée fixée au vendredi 16 septembre 2016 à 10 heures. Ce courrier a été

envoyé à U.\_\_\_\_\_, à la même adresse que la citation à comparaître du 25 mai 2016 (cf. chiffre 2.4 supra), soit [...] à [...].

**2.6** Le 16 septembre 2016, les parties étaient présentes sur les lieux où se trouvent les locaux litigieux pour l'exécution forcée. Le mandataire de U.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir été informé de l'ordonnance litigieuse sur place par l'intermédiaire de l'huissier de la Justice de paix.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (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 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 montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

## **2.**

**2.1** Sous l'angle de la recevabilité de l'appel, compte tenu du temps écoulé, l'appelant invoque un défaut de notification de l'ordonnance entreprise et requiert subsidiairement la restitution du délai d'appel.

**2.2** Selon l'art. 138 al. 1 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'acte est en outre réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC).

La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde de sept jours se fonde sur le devoir des parties, dicté par les règles de la bonne foi, de faire en sorte que les pièces de procédure puissent les atteindre. Ce devoir existe lorsque le destinataire est partie à une procédure en cours, mais il faut que l'éventualité d'un courrier de l'autorité, expédié durant l'absence de l'intéressé, soit suffisamment vraisemblable. La règle vaut aussi à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (François Bohnet, in : CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 26 ad art. 138 CPC ; Roger Weber, in : ZPA, Kurzkommentar, Oberhammer 2010, n. 7 ad art. 138 CPC). Il a été jugé qu'un locataire doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (TF 4A\_250/2008 du 18 juin 2010 consid. 3.1). Lorsque le destinataire doit s'attendre à recevoir un acte, il doit prendre les mesures pour que celui-ci puisse l'atteindre, par exemple par un

transfert de courrier. De même, celui qui n'annonce pas un changement d'adresse en supporte les conséquences (Bohnet, op. cit., n. 28 ad art. 138 CPC et les références citées).

**2.3** L'appelant affirme que "rien dans le dossier n'indique que le courrier qui a été adressé à l'Appelant et qui contenait la décision attaquée aurait été retourné à l'autorité ; il faut donc partir du principe que cet acte a été correctement distribué à la « rue [...] », au plus tôt le 30 juin 2016, soit le lendemain de son expédition". L'appelant plaide néanmoins sa bonne foi. Référence faite aux procédures devant la Commission de conciliation et le Tribunal des baux, il soutient qu'il n'avait pas à anticiper et n'était pas en mesure de connaître l'introduction d'une procédure parallèle devant une seconde autorité. L'appelant indique aussi qu'il avait dûment informé la Commission de conciliation et le Tribunal des baux de l'adresse à laquelle il résidait effectivement, soit à la [...], et de sa représentation par un mandataire professionnel. Il parle de triple ignorance du juge de paix - quant à l'introduction préalable d'une demande d'expulsion en procédure ordinaire simplifiée, quant à son adresse correcte et quant à sa représentation par un mandataire professionnel - et invoque que cette ignorance ne peut lui être imputée. Pour l'appelant, à compter du 13 avril 2016, il ne pouvait s'attendre à la notification d'un acte de procédure ailleurs qu'à l'adresse de son avocat et encore moins à une adresse personnelle à laquelle il ne résidait plus. Il invoque finalement que la décision litigieuse lui aurait été valablement notifiée le 16 septembre 2016 lorsque son mandataire en aurait pris connaissance lors de l'exécution forcée, puis par télécopie.

**2.4** En l'espèce, dès l'instant où l'appelant avait du retard dans le paiement de son loyer, qu'un avis comminatoire avec menace de résiliation du bail sur la base de l'art. 257d al. 1 CO, puis une résiliation de bail pour le 31 mars 2016 pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO lui avaient été notifiés, il devait s'attendre à ce qu'une procédure d'expulsion soit initiée par la bailleresse. Il devait d'autant plus s'attendre à une telle procédure qu'il avait refusé la proposition de jugement de la Commission de conciliation saisie initialement par la partie adverse dans

la procédure en validation du congé donné en octobre 2015, laquelle proposait notamment d'ordonner à la masse en faillite E. \_\_\_\_\_ en liquidation et à U. \_\_\_\_\_ de libérer, avec effet immédiat, les locaux litigieux.

En outre, à partir du moment où il était représenté par un mandataire professionnel, soit dès le 13 avril 2016 - date postérieure à la saisine du Juge de paix par la bailleresse -, l'appelant devait savoir que l'autorité compétente pour prononcer l'expulsion au sens de l'art. 257d CO était le juge de paix, soit une autorité différente de celle préalablement saisie, sur la base d'un autre fondement juridique. Il devait en conséquence être d'autant plus attentif à une éventuelle notification à son domicile légal. D'ailleurs, quoi qu'en pense l'appelant, il ne s'agit pas ici de reprocher au juge de paix saisi d'avoir ignoré l'adresse de notification utilisée dans le cadre d'une procédure ouverte devant une autre autorité mais de trancher la question de savoir si l'intéressé devait s'attendre à recevoir une notification à son domicile légal dans le cadre d'une procédure d'expulsion. De l'aveu même de l'appelant, son domicile officiel était situé à [...] à [...] jusqu'au 30 juin 2016, date à laquelle l'avis de retrait du pli contenant l'ordonnance attaquée a été distribué. En conséquence, l'appelant devait s'attendre, compte tenu des circonstances indiquées ci-dessus, à recevoir une notification à cette adresse.

Sur cette base, il y a lieu de considérer que l'ordonnance litigieuse a été valablement notifiée à l'échéance du délai de garde de sept jours, soit le 7 juillet 2016, et donc que l'appelant se trouve être hors délai pour faire appel de cette ordonnance.

**2.5** A titre subsidiaire, l'appelant demande la restitution du délai d'appel, faisant référence à l'art. 148 al. 1 CPC. Pour justifier sa requête, il indique que le fait de ne pas relever le courrier à une adresse dont le contrôle des habitants a déjà enregistré le changement constitue une faute légère.

A la date de l'envoi du courrier par l'expéditeur, soit le 29 juin 2016, l'appelant était toujours domicilié légalement sur la commune de [...]. Le lendemain, voire les jours et mois suivants son départ de la commune, il devait s'attendre à recevoir encore du courrier à cette adresse. Le fait que le 30 juin 2016 ait été le jour de son départ, jour qui correspond avec celui de la distribution de l'avis de retrait du pli contenant l'ordonnance litigieuse, ne légitime en rien le fait de ne pas avoir retiré le courrier en question. Il revenait d'ailleurs à l'appelant de prendre les dispositions adéquates pour faire suivre ou réacheminer à sa nouvelle adresse officielle les courriers notifiés à son ancienne adresse.

Par conséquent, les conditions permettant une restitution de délai au sens de l'art. 148 al. 1 CPC ne sont pas réalisées.

**3.** Il s'ensuit que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront 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, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

**I.** L'appel est irrecevable.

**II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant U.\_\_\_\_\_.

**III.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Maxime Rocafort (pour U.\_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, aab (pour M.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix de l'Ouest lausannois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :