

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 mai 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Perrot, juges  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC ; 257d, 271 et 271a CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.Y.**\_\_\_\_\_ et **A.Y.**\_\_\_\_\_, tous deux à Payerne, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 mars 2016 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**\_\_\_\_\_, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 21 mars 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 31 mars 2016 pour notification, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a ordonné à B.Y.\_\_\_\_\_ et A.Y.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 22 avril 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à 1530 Payerne (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 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 décision s'il en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence B.Y.\_\_\_\_\_ et A.Y.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseront à M.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocations de dépens pour le surplus (VI), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que la bailleuse avait fait notifier aux locataires, le 15 septembre 2015, une lettre recommandée indiquant que leur bail serait résilié s'ils ne payaient pas les loyers d'août et septembre 2015 dans les trente jours, que le délai comminatoire était arrivé à échéance le 15 octobre 2015, que le loyer d'août 2015 avait été payé dans le délai comminatoire, mais pas celui de septembre 2015 qui avait été payé 19 jours après, de sorte que la résiliation de bail intervenue le 12 novembre 2015 était valable.

**B.** Par acte du 18 avril 2016, B.Y.\_\_\_\_\_ et A.Y.\_\_\_\_\_ ont fait appel de cette ordonnance, en concluant à sa modification en ce sens que le congé notifié soit annulé et la requête d'expulsion rejetée, les frais et dépens d'appel étant mis à la charge de la bailleuse.

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

**1.** Par contrat signé le 8 janvier 2008, M. \_\_\_\_\_ a remis à bail à B.Y. \_\_\_\_\_ et A.Y. \_\_\_\_\_ un appartement de 2,5 pièces, sis [...], à Payerne, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2008. Le bail était conclu jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance. Le loyer brut était de 757 fr., en tout cas depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

**2.** Par plis recommandés du 15 septembre 2015, M. \_\_\_\_\_ a informé les locataires qu'ils étaient en retard dans le paiement des loyers d'août et septembre 2015 pour un montant total de 1'514 francs. La bailleuse impartissait aux locataires un délai de trente jours pour payer cette somme, à défaut de quoi le bail à loyer pourrait être résilié.

**3.** Par plis recommandés du 12 novembre 2015, M. \_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer avec effet au 31 décembre 2015, pour défaut de paiement de loyers.

**4.** Le loyer du mois d'août 2015 a été payé le 2 octobre 2015, celui du mois de septembre 2015 le 3 novembre 2015 et ceux des mois d'octobre et novembre 2015 le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

**5.** Le 6 janvier 2016, M. \_\_\_\_\_ a déposé une requête d'expulsion auprès du Juge de paix du district de la Broye-Vully.

**6.** Au cours de l'audience du 21 mars 2016, B.Y. \_\_\_\_\_ a fait valoir qu'il n'avait pas reçu ses salaires des mois d'août et septembre 2015 et qu'il n'avait reçu ses indemnités de l'assurance-chômage qu'à partir de novembre 2015.

### **En droit :**

**1.**

**1.1** 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).

**1.2** 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]).

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). En l'espèce, formé en temps utile par des

parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et satisfaisant aux exigences de motivation, l'appel est recevable.

**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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **3.**

**3.1** Les appelants ne remettent pas en cause le fait qu'ils n'ont pas payé entièrement l'arriéré litigieux dans le délai comminatoire, ni que le solde de l'arriéré a été réglé 19 jours après l'échéance de celui-ci.

Ils font valoir qu'en résiliant le contrat une dizaine de jours après avoir reçu le paiement du solde de l'arriéré, la bailleuse aurait agi de manière contraire au principe de la bonne foi et que si le défaut de paiement avait été véritablement insupportable, elle aurait résilié le bail à l'expiration du délai comminatoire et non un mois après. Ils font en outre valoir qu'on ne saurait attribuer le défaut de paiement à une mauvaise volonté de leur part, mais qu'il serait dû au fait qu'ils ont reçu leurs indemnités de chômage avec deux mois de retard.

**3.2** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1, 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte

des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les réf.).

**3.3** 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).

**3.4** Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les 30 jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4A\_ 519/2015 du 4 février 2016 consid. 4.2 ; TF 4A\_ 40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A 469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314). Ainsi, lorsqu'il n'est pas établi que le locataire a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, celui-ci est déchu de se prévaloir, dans la procédure d'expulsion en cas clair, d'un prétendu abus de droit, en raison du fait qu'il aurait payé l'arriéré très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (CACI 25 janvier 2012/44).

En l'espèce, dès lors que les appelants n'ont pas contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer dans les 30 jours dès sa notification, ils sont d'emblée forclos d'invoquer le fait que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi et qu'il serait annulable, de sorte que le grief est irrecevable.

**3.5** De toute manière, à supposer recevable, le grief serait infondé.

**3.5.1** Des circonstances particulières permettant de retenir que le congé est contraire à la bonne foi existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté à temps du loyer, ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 140 III 591 consid. 1, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011

consid. 2.4 et les réf. ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310 ; ATF 120 II 31).

Lorsque l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, la jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25), ou huit jours plus tard, lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, SJ 2014 I 105), ou deux semaines plus tard (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5). Le fait d'invoquer une situation financière précaire, même liée à un décès, n'est pas susceptible de consacrer une disproportion manifeste des intérêts, lorsque le locataire paie l'arriéré avec un retard de 16 jours (CACI 12 décembre 2013/661).

**3.5.2** En l'espèce, dès lors que le solde de l'arriéré a été réglé 19 jours après l'échéance du délai comminatoire, celui-ci ne saurait être considéré comme ayant été versé très peu de temps après l'échéance de ce délai, au vu de la jurisprudence précitée. Il importe peu que ce retard soit dû au retard de paiement d'indemnités de l'assurance-chômage, la mauvaise volonté du locataire n'étant pas une condition de la validité du congé fondé sur l'art. 257d CO et cet élément n'étant pas imputable à la bailleresse. Enfin, le fait que la bailleresse ait résilié le bail après avoir reçu le solde de l'arriéré ne fait pas apparaître son comportement comme contraire aux règles de la bonne foi. Tel n'aurait pu être le cas que si elle avait résilié le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (SJ 2005 I 310 ; ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.), une résiliation intervenant de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire pouvant, selon les circonstances, apparaître abusive (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 8).

Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et que la résiliation du bail à loyer était valable.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de la Broeyvully pour qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à ceux-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Payerne.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a 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 rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Broeyvully pour qu'il fixe à B.Y.\_\_\_\_\_ et A.Y.\_\_\_\_\_, 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 1530 Payerne.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants B.Y. \_\_\_\_\_ et A.Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 mai 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- Me Paul-Arthur Treyvaud (pour B.Y. \_\_\_\_\_ et A.Y. \_\_\_\_\_)
- Retraites Populaires (pour M. \_\_\_\_\_)

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully

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 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 :