

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 avril 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Winzap et Mme Bendani  
Greffier : M. Perret

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 308 al. 2, 312 al. 1, 315 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.X.**\_\_\_\_\_, à La Tour-de-Peilz, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 janvier 2011 par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante et **B.X.**\_\_\_\_\_, à La Tour-de-Peilz, locataire, d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 25 janvier 2011, notifiée les 26 et 27 janvier suivants aux parties, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 28 février 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la Tour-de-Peilz, [...] (un appartement de 3,5 pièces, un appartement d'une pièce, trois places de parc n<sup>os</sup> 4, 11 et 13 et une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement les locaux, les prénommés y seront contraints par la force (II), arrêté les frais de justice de la bailleresse T. \_\_\_\_\_ à 300 fr. (III), dit que B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ verseront à la bailleresse la somme de 400 fr. à titre de dépens (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

**B.** Par acte motivé déposé le 11 février 2011, A.X. \_\_\_\_\_ a déclaré faire "recours" contre cette ordonnance, concluant à l'annulation de la décision d'expulsion.

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

La bailleresse T. \_\_\_\_\_ et les locataires B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ ont conclu plusieurs contrats de bail à loyer portant sur les objets immobiliers suivants :

- un appartement de 3,5 pièces au premier étage de l'immeuble sis à la Tour-de-Peilz, [...], pour lequel le loyer mensuel de 1'146 fr., soit 835 fr. de

loyer net et 311 fr. de charges, a été augmenté dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à 1'171 fr., soit 860 fr. de loyer net et 311 fr. de charges;

- un appartement d'une pièce au même étage dudit immeuble, pour lequel le loyer mensuel de 565 fr., soit 434 fr. de loyer net et 131 fr. de charges, a été augmenté dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à 578 fr., soit 447 fr. de loyer net et 131 fr. de charges;

- une place de parc n° 4 en rapport avec l'immeuble précité, pour laquelle le loyer mensuel de 33 fr. (loyer net) a été augmenté dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à 40 francs;

- une place de parc n° 11 en rapport avec l'immeuble précité, pour laquelle le loyer mensuel de 33 fr. (loyer net) a été augmenté dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à 40 francs;

- une place de parc n° 13 en rapport avec l'immeuble précité, pour laquelle le loyer mensuel de 33 fr. (loyer net) a été augmenté dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à 40 francs.

Par lettre recommandée du 12 juillet 2010 adressée par pli séparé à chacun des locataires B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_, la bailleuse a imparti aux prénommés un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 2'550 fr. 35 représentant le total des montants ci-après, faute de quoi les baux en rapport seraient résiliés immédiatement, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) :

"- solde juillet 2010 pour l'appartement d'une pièce	Fr.	378.--
- loyer arriéré juillet 2010 pour votre appartement de 3,5 pièces	Fr.	1'171.--
- loyer arriéré juin 2010 pour la place de parc No 4	Fr.	33.--
- loyer arriéré juillet 2010 pour la place de parc No 4 vu l'augmentation	Fr.	40.--
- loyer arriéré juin 2010 pour la place de parc No 11	Fr.	33.--
- loyer arriéré juillet 2010 pour la place de parc No 11 vu l'augmentation	Fr.	40.--
- solde ouvert sur juillet 2010		

pour la place de parc No 13	Fr.	7.--
- reliquat ouvert sur le supplément de chauffage pour la saison 2008/2009	Fr.	225.65
- frais administratifs [...]	Fr.	129.10
- intérêts de retard et participation aux frais d'intervention	Fr.	<u>493.60</u>
Total	Fr.	<u>2'550.35"</u>

L'envoi recommandé adressé à A.X.\_\_\_\_\_ n'a pas été retiré par sa destinataire dans le délai de garde au 20 juillet 2010, selon les mentions apposées par les services postaux.

Par formule officielle du 28 septembre 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le bail portant sur l'appartement d'une pièce pour le 31 octobre 2010.

Par formule officielle du 13 octobre 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le bail portant sur l'appartement de 3,5 pièces pour le 30 novembre 2010.

Par formule officielle du 6 octobre 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le bail portant sur la place de parc N° 4 pour le 30 novembre 2010.

Par formule officielle du 6 octobre 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le bail portant sur la place de parc N° 11 pour le 30 novembre 2010.

Par formule officielle du 13 octobre 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la

bailleresse a résilié le bail portant sur la place de parc N° 13 pour le 30 novembre 2010.

Les locataires n'ont pas contesté les congés devant la Commission de conciliation.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, la bailleresse a requis de la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) l'expulsion des locataires des locaux et places de parc objets des baux litigieux.

Les parties n'ont pas comparu, ni personne en leur nom, à l'audience tenue par la juge de paix le 21 janvier 2011.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance attaquée a été rendue le 25 janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de chauffage. 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. 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 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'occurrence, le total des loyers des deux appartements et des trois places de parcs objets des baux litigieux est de 1'869 fr. par mois. Calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC), nonobstant l'indication erronée des voies de droit contenue dans l'ordonnance d'expulsion. C'est donc la Cour d'appel civile qui est compétente. Contrairement à ce que laisse croire le ch. V du dispositif de l'ordonnance attaquée, l'appel a de par la loi effet suspensif (art. 315 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2399, p. 435). 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 (ibidem, n. 2396, p. 435).

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

**3.** L'appelante fait en substance valoir qu'elle aurait effectué plusieurs versements avec l'aide du centre social intercommunal (ci-après : CSI). Au 9 février 2011, le montant total des arriérés de loyers payés par le CSI et elle-même s'élèverait à 10'762 fr. 20. Elle soutient encore que la mise en œuvre de la mesure d'expulsion serait traumatisante pour toute

sa famille, en particulier pour son fils, atteint d'épilepsie et au bénéficiaire d'une rente AI d'impotence faible.

**4.** Selon l'art. 257d al. 1 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.

Faute de paiement dans le délai fixé, 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 d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 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 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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 considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par les sommations du 12 juillet 2010 a commencé à courir lorsque B.X.\_\_\_\_\_ et A.X.\_\_\_\_\_ les ont reçues, mais au plus tard, pour l'appelante, à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135), soit au plus tard le 21 juillet 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 20 août 2010 et l'appelante n'a pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier les baux, moyennant un délai de trente jours s'agissant des baux d'habitation, ce qu'elle a fait le 28 septembre 2010 pour le 31 octobre 2010 et les 6 et 13 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010, et de requérir l'expulsion des locataires en application de la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010.

Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour l'appelante résultant de la résiliation des baux ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est en outre plus possible d'examiner si les congés litigieux sont abusifs au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelante n'a pas contesté les résiliations dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'elle est déchue du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à La Tour-de-Peilz, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

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.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A.X.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à A.X.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe [...] à La Tour-de-Peilz.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 avril 2011

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

Le greffier :

Du 12 avril 2011

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- A.X. \_\_\_\_\_,
- B.X. \_\_\_\_\_,
- Daniel Schwab, aab (pour T. \_\_\_\_\_).

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 La Riviera – Pays-d'Enhaut.

Le greffier :