

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 avril 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Perrot et Stoudmann, juges  
Greffier : M. Tinguely

\*\*\*\*\*

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

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, intimé, contre l'ordonnance rendue le 18 mars 2015 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 18 mars 2015, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à S.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le mercredi 15 avril 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux au rez-de-chaussée [grand magasin, cuisine, arrière magasin, dépôt avec wc et cave avec corridor]) (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 cette ordonnance 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 l'ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais et les dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les circonstances invoquées par l'intimé S.\_\_\_\_\_ n'étaient pas de nature à justifier l'annulation du congé qui lui avait été notifié par le requérant Y.\_\_\_\_\_ en date du 19 septembre 2014, ce congé étant en conséquence valable. Dès lors que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, la Juge de paix a ordonné à l'intimé de quitter et de rendre libres pour le mercredi 15 avril 2015 à midi, les locaux objets du contrat de bail du 2 décembre 1987.

**B.** Par acte du 27 mars 2015, S.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête déposée par Y.\_\_\_\_\_ le 18 novembre 2014 soit déclarée irrecevable.

Y.\_\_\_\_\_ n'a pas été invité à se déterminer.

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

**1.** S.\_\_\_\_\_, partie locataire, et Y.\_\_\_\_\_, partie bailleuse, ont été liés par un contrat de bail à loyer conclu le 2 décembre 1987 et modifié par avenants successifs des 13 juin 2000 et 10 octobre 2000. Ce contrat portait sur l'usage de locaux commerciaux (grand magasin, cuisine, arrière magasin, dépôt avec wc et cave avec corridor) situés au rez-de-chaussée du bâtiment sis [...], à [...]. Prévus initialement du 1<sup>er</sup> janvier 1988 au 1<sup>er</sup> janvier 1998, le bail se renouvelait de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance. Le montant du loyer mensuel était fixé à 1'855 fr. depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

**2.** Par courrier recommandé du 22 mai 2014, le bailleur a signifié au locataire, au moyen d'une formule officielle, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**3.** Par courrier recommandé du 13 août 2014, le bailleur a mis le locataire en demeure de payer les loyers des mois de juillet et d'août 2014, par 3'710 fr., dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220). Cet avis a été réceptionné par le locataire le 18 août 2014.

**4.** Par courrier du 16 septembre 2014, le locataire a notamment écrit ce qui suit au conseil du bailleur :

« [...] Depuis l'année dernière, je ne cesse de faire des travaux dans ce local. [...] Je suis en train également de faire les travaux d'électricité. Monsieur Y.\_\_\_\_\_ ne veut non plus pas les prendre en charge ou au moins une partie. Les services industriels et [...]

ont constaté que l'électricité n'est pas aux normes et que cela s'avère très dangereux. [...] Vous comprendrez que la facture commence à être très lourde et c'est pourquoi je suis toujours en retard de 1 voir 2 loyers. [...] »

**5.** Par courrier recommandé du 19 septembre 2014, le bailleur a signifié au locataire, au moyen d'une formule officielle et en application de l'art. 257d CO, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 octobre 2014. Cet avis a été réceptionné par le locataire le 23 septembre 2014.

**6.** Par requête du 17 octobre 2014 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la Commission de conciliation), le locataire a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la résiliation du bail du 19 septembre 2014. Subsidiairement, il a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de sa requête, le locataire a fait valoir que, lors de la prise du bail, les locaux n'étaient pas conformes aux normes en vigueur et qu'il s'était vu en conséquence contraint, depuis 1988, de procéder à divers et nombreux travaux de mise en conformité. Ayant produit diverses factures et des copies des correspondances échangées par les parties au sujet de ces travaux, il a en particulier indiqué qu'à la demande du bailleur formulée en date du 26 mai 2014, il avait procédé à la mise en conformité des installations électriques du local commercial, expliquant en outre avoir effectué, depuis une année, toute une série d'autres travaux, à savoir le changement de boiler, la pose de catelles, la pose d'un lavabo et la révision de la hotte de ventilation. Pour le locataire, il était ainsi justifié d'avoir toujours été en retard d'un à deux mois dans le paiement de son loyer, dès lors que tous ces travaux avaient été exécutés à ses frais. Il a enfin relevé que le comportement du bailleur était abusif et constituait à tout le moins une attitude déloyale ainsi qu'un signe de représailles pour des prétentions découlant du bail qu'il pourrait faire valoir de bonne foi.

**7.** Le 18 novembre 2014, le bailleur a saisi le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois d'une requête en cas clair tendant à faire

prononcer l'expulsion du locataire des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment sis [...], à [...].

**8.** Par avis du 19 novembre 2014 adressé à la Juge de paix, la Commission de conciliation a annoncé qu'elle n'examinerait pas la requête déposée le 17 octobre 2014 par le locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**9.** Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> décembre 2014, le bailleur a mis le locataire en demeure de payer le loyer du mois d'octobre 2014 ainsi que les indemnités pour occupation illicite des mois de novembre et de décembre 2014, par 5'565 fr., dans les trente jours, faute de quoi, en application de l'art. 257d CO, le bail serait résilié une nouvelle fois, dans l'hypothèse où la validité de la première résiliation n'était pas confirmée. Cet avis a été reçu par le locataire le 2 décembre 2014.

**10.** Par courrier recommandé du 9 janvier 2015, le bailleur a signifié au locataire, au moyen d'une formule officielle et en application de l'art. 257d CO, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 28 février 2015.

**11.** Par requête du 11 février 2015 déposée devant la Commission de conciliation, le locataire a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la résiliation du bail du 9 janvier 2015. Subsidiairement, il a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de sa requête, il a indiqué invoquer les mêmes arguments que ceux contenus dans sa précédente requête du 17 octobre 2014.

**12.** Le 3 mars 2015, le bailleur a saisi le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment [...], à [...]. Il a en outre requis la jonction de la cause avec celle introduite par requête du 18 novembre 2014.

**13.** Par avis du 5 mars 2015 adressé à la Juge de paix, la Commission de conciliation a annoncé qu'elle n'examinerait pas la requête déposée le 11 février 2015 par le locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**14.** Par avis du 5 mars 2015, la Juge de paix a ordonné la jonction des causes relatives aux requêtes d'expulsion formées par le bailleur le 18 novembre 2014 et le 3 mars 2015.

**15.** Le 6 mars 2015, le locataire s'est spontanément déterminé, concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête du 18 novembre 2014.

Par courrier du 11 mars 2015, le bailleur s'est spontanément déterminé.

**16.** Une audience s'est tenue le 11 mars 2015 devant la Juge de paix en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. Le bailleur a produit un bordereau de pièces, parmi lesquelles figurait un constat établi le 7 mars 2015 par l'entreprise H.\_\_\_\_\_ duquel il ressortait que « [l']installation [devait] être remise en conformité le plus rapidement possible (sous peine de risque d'incendie et d'électrocution) ». Parmi les pièces produites par le bailleur, figurait également une copie des courriers de rappel de paiement de loyer adressés au locataire les 26 février, 26 mars, 25 avril, 26 mai, 12 juin et 15 juillet 2014.

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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 c. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 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 28 janvier 2015/52 c. 1a).

Point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point en l'espèce. Il est en effet acquis que l'intimé ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à six mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 1'855 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** 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).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance

rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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 c. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2015/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

**3. a)** L'appelant ne conteste pas le fait que le montant de 3'710 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet et d'août 2014 n'a pas entièrement été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti par courrier recommandé du 13 août 2014. Il conteste en revanche l'admission du cas clair, dès lors que les motifs exposés à l'appui de sa requête déposée le 17 octobre 2014 devant la Commission de conciliation commanderaient une décision d'appréciation ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, que la Juge de paix n'était pas habilitée à faire dans le cadre d'une procédure sommaire.

L'appelant fait également valoir le fait que l'intimé se serait accommodé des retards dans le paiement des loyers et qu'il ne serait dès lors pas fondé à résilier le bail pour des retards de paiement.

**b/aa)** 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).

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 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. not. TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss).

**bb)** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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 c. 2.1.1, ATF 138 III 620 c. 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 c. 5.1.1 et c. 6.2). Aussi, la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair. En effet, lorsque le locataire saisit parallèlement la Commission de conciliation aux fins de contester le congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion peut faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès

2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer, in JT 2012 III 37, n. 61, p. 67).

**c)** En l'espèce, l'appelant a fait valoir à l'appui de sa requête déposée le 17 octobre 2014 devant la Commission de conciliation que le congé notifié le 19 septembre 2014 par l'intimé serait abusif, dès lors que ce dernier aurait toléré ses retards et attendu que le locataire mette les locaux en conformité à ses frais avant de résilier le bail quelques jours plus tard.

S'agissant de prétendus travaux de mise en conformité, l'appelant n'a pas établi que les locaux n'étaient pas en conformité lors de la prise du bail. Il n'a pas non plus établi que les factures produites à l'appui de sa requête correspondaient à des travaux qui auraient dû être assumés par l'intimé et encore moins que le remboursement des travaux avait été demandé à celui-ci. Il ressort par ailleurs du constat du 7 mars 2015 réalisé par l'entreprise H. \_\_\_\_\_ que les locaux n'étaient à cette date toujours pas aux normes s'agissant des installations électriques.

Quant à l'argumentation de l'appelant selon laquelle l'intimé aurait toléré ses retards de paiement, elle ne saurait en aucun cas être suivie, eu égard en particulier aux courriers de rappels qui lui ont été adressés par l'intimé les 26 février, 26 mars, 25 avril, 26 mai, 12 juin et 15 juillet 2014.

Compte tenu de ce qui précède, on doit considérer que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que les objections formulées dans sa requête de conciliation du 17 octobre 2014 n'étaient pas vouées à l'échec.

**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. 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 à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont 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'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant S.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois pour qu'elle fixe à S.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux au rez-de-chaussée [grand magasin, cuisine, arrière magasin, dépôt avec wc et cave avec corridor]).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 avril 2015

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 Pierre-Xavier Luciani (pour S. \_\_\_\_\_)
- Me Jérôme Bénédicte (pour Y. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 du Jura-Nord vaudois

Le greffier :