

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 avril 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Battistolo et Mme Charif Feller  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d et 271a al. 1 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, à Gland, intimé, contre l'ordonnance rendue le 31 janvier 2013 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Givrins, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 31 janvier 2013, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 1<sup>er</sup> février 2013, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à X. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 18 mars 2012 (recte : 2013) à midi les locaux occupés dans l'appartement n° 46 et la cave y afférente sis à [...] à 1196 Gland (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 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, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai de trente jours imparti, que le locataire avait contesté en temps utile la résiliation de bail, mais qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité, que le congé donné le 3 septembre 2012 était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte du 15 février 2013, X. \_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance en concluant à l'annulation de la résiliation et de l'expulsion.

Le 25 mars 2013, X. \_\_\_\_\_ s'est acquitté de l'avance de frais de 751 fr. et a informé la cour de céans qu'il faisait élection de domicile auprès de [...], à Gland.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat signé le 18 juin 2007, G.\_\_\_\_\_ a remis à bail à X.\_\_\_\_\_ un appartement et une place de parc à [...], à Gland, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Le loyer mensuel net de l'appartement était de 3'000 fr., plus charges par 200 fr., et celui de la place de parc de 150 francs. Conclu initialement du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2009, le bail se renouvelait ensuite pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour l'échéance suivante et ainsi de suite d'année en année.

**2.** Le 25 janvier 2012, le locataire a demandé à la bailleresse une diminution de son loyer net en raison de la baisse du taux hypothécaire. Il a indiqué que son adresse était [...], à Gland.

**3.** Le 16 février 2012, la bailleresse a mis en demeure le locataire de s'acquitter du loyer du mois de février 2012 dans un délai de dix jours et l'a informé qu'à défaut, le loyer serait dû par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**4.** Le 27 février 2012, le locataire a répondu que son domicile légal n'était pas celui de son bail à loyer depuis la signature du contrat. En outre, il a demandé une exemption totale de loyer pendant la durée des travaux qui avaient commencé trois semaines auparavant, ainsi que le paiement d'une indemnité de 20'000 fr. pour les risques encourus. Le locataire a indiqué que son adresse était [...], à Gland.

**5.** Le 5 avril 2012, X.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à Nyon (ci-après : Commission de conciliation), d'une requête de baisse de loyer, de contestation de paiement du loyer par trimestre d'avance et de contestation de la surface réelle de l'appartement.

**6.** Par lettre du 18 avril 2012, la Commission de conciliation a cité la bailleresse à comparaître personnellement le 5 juin 2012. Il était indiqué sur la convocation que l'adresse du demandeur était [...], à Gland.

**7.** Par lettre recommandée du 31 mai 2012 envoyée à [...], à Gland, la bailleuse a mis en demeure le locataire de s'acquitter, dans les trente jours, des loyers de février à mai 2012, correspondant au montant de 12'212 fr. compte tenu de la diminution de loyer accordée en raison des travaux effectués dans l'immeuble.

**8.** A l'issue de l'audience du 5 juin 2012, la Commission de conciliation a prononcé ce qui suit le 8 juin 2012 :

« I. Ordre est donné à Monsieur X. \_\_\_\_\_ d'ici au 30 juin 2012 de payer à la propriétaire les loyers en retard des mois de février, mars, avril, mai et juin soit la somme de Fr. 17'140.- et de payer le loyer de juillet d'un montant de Fr. 3'298.- (tenant compte de la baisse de loyer selon point 5 ci-dessous). Le montant total, y compris acomptes charges etc., représente la somme de Fr. 20'438.-.

II. Une réduction de loyer de 50 % est accordée au locataire pour le défaut de la chose louée pour la période du 6 février 2012 au 22 mai 2012 soit 3 ½ mois. Le montant de la réduction se présente comme suit : Fr. 3000.- x 3,5 mois x 50 % = Fr. 5'250.-.

III. Le paiement net en mains de la propriétaire le 30 juin 2012 s'élève donc à Fr. 15'188.- (Fr. 20'438.- - Fr. 5'250.-).

IV. Le loyer du mois d'août 2012 et les suivants seront payés le 25 du mois précédant l'échéance. Si l'échéance mensuelle n'est pas respectée, la propriétaire sera en droit d'exiger le paiement par trimestre d'avance.

V. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012, le loyer net sera fixé à Fr. 2'870.-. TH à 2,50 %. Taux connu lors de la requête. IPC à 103.9 (mars 2012) base 100/2005. Charges immeubles arrêtées au 31 décembre 2011.

(...)

Le locataire ne s'est pas opposé à cette proposition de jugement, qui est entrée en force le 9 juillet 2012.

**9.** Par courrier recommandé du 17 juillet 2012 adressé à [...], à Gland, G. \_\_\_\_\_ a mis en demeure X. \_\_\_\_\_ de lui payer, dans les trente

jours, la somme de 15'188 fr. comme convenu lors l'audience de la Commission de conciliation du 5 juin 2012, sous menace de la résiliation du bail à loyer. La lettre de sommation a été renvoyée à l'expéditeur à l'échéance du délai de garde postal fixé au 25 juillet 2012, avec la mention « non réclamé ».

**10.** Par lettre recommandée du 3 septembre 2012 envoyée à [...], à Gland, G.\_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer avec effet au 31 octobre 2012, au motif que le locataire n'avait pas payé les loyers depuis février 2012.

**11.** Par courrier du 18 septembre 2012, X.\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation de bail auprès de la bailleresse et lui a proposé de payer tous les loyers de février à décembre 2012, puis de procéder à un ordre automatique pour les mois suivants. Il a ajouté que le courrier du 17 juillet 2012 ne lui était pas parvenu.

**12.** Le 27 septembre 2012, la bailleresse a répondu au locataire qu'elle ne souhaitait pas entrer en matière sur sa proposition du 18 septembre 2012 et que la procédure de résiliation de bail allait suivre son cours.

**13.** Le 1<sup>er</sup> octobre 2012, l'Office des poursuites et faillites du district de Nyon a notifié à la bailleresse un avis de rejet de réquisition de poursuite, aux motifs que selon la Ville de Gland et le Registre cantonal des personnes, le locataire était parti le 1<sup>er</sup> mars 2010 pour Hergiswil (NW), et que selon l'Office des poursuites de Stans, l'intéressé était inscrit au contrôle des habitants, mais n'habitait pas Hergiswil.

**14.** Le 9 octobre 2012, X.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à l'annulation de la résiliation de bail à loyer.

**15.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2012, G.\_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête tendant à l'expulsion de X.\_\_\_\_\_ de son appartement.

**16.** Le 5 novembre 2012, la Commission de conciliation a informé la Justice de paix du district de Nyon qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé de X. \_\_\_\_\_ avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**17.** Le 20 décembre 2012, X. \_\_\_\_\_ s'est déterminé sur la requête d'expulsion en soutenant qu'il n'avait pas reçu le courrier de mise en demeure du 17 juillet 2012, qu'il était domicilié à Hergiswil depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010 et que le fils de la propriétaire qui habitait au-dessus était au courant de cette situation. Il a produit une attestation de la Ville de Gland datée du 14 avril 2010 selon laquelle il était parti le 1<sup>er</sup> mars 2010 à destination de Hergiswil.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 (JT 2011 III 43; 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'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 3'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable.

**2. a)** 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 (JT 2011 III 43).

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43).

En l'espèce, les pièces 1 à 10 et 12 produites par l'appelant en deuxième instance figurent dans le dossier de première instance et ne sont pas nouvelles. La pièce 11 est constituée de deux courriers : la lettre du 27 février 2012 du locataire à la bailleresse figure déjà au dossier et la lettre du 6 mars 2012 du locataire à la bailleresse est irrecevable, car elle aurait pu être produite en première instance. Enfin, la pièce 13 est recevable, s'agissant de la décision attaquée.

**3. a)** L'appelant fait valoir que la mise en demeure du 17 juillet 2012 lui a été envoyée à une ancienne adresse ( [...]), qui n'est plus valable juridiquement depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010. Il soutient qu'il a annoncé son départ auprès du contrôle des habitants de Gland le 14 avril 2010 pour prendre domicile à Hergiswil, puis qu'il s'est domicilié dès le 15 septembre 2012 chez sa fille à Lucinges (France), de sorte que la commination a été envoyée à une adresse qui n'était pas valable.

**b)** En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Ainsi, si les époux vivent dorénavant séparément, il est suffisant d'envoyer l'avis comminatoire à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, CdB 2009 p. 105). Il n'appartient pas au bailleur de chercher la nouvelle adresse de l'époux qui ne l'a pas communiquée, même si ce bailleur est au courant du fait que les époux vivent séparés (TF 4A\_673/2012 du 21 novembre 2012 c. 3, confirmant CACI 1<sup>er</sup> octobre 2012/450). On peut tirer de cette jurisprudence le principe général qu'il incombe au locataire d'informer le bailleur de son changement d'adresse.

**c)** Dans le cas particulier, la lettre de mise en demeure du 17 juillet 2012 a été envoyée à l'adresse [...], à Gland. Elle est revenue comme non réclamée. Loin d'informer la bailleuse de son changement d'adresse, l'appelant lui avait écrit, respectivement à son mandataire, à réitérées reprises concernant leur relation contractuelle, en indiquant comme adresse [...] (cf. lettres des 25 janvier 2012 et 27 février 2012). Il a requis une baisse de loyer devant la Commission de conciliation, en indiquant la même adresse (cf. convocation du 18 avril 2012).

Il apparaît de plus que la lettre de résiliation du 3 septembre 2012 envoyée à [...] a bien atteint l'appelant puisqu'il y a répondu le 18 septembre 2012. A cela s'ajoute que si l'appelant est effectivement inscrit au contrôle des habitants de Hergiswil, il n'y réside toutefois pas (cf. lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2012 de l'Office des poursuites de Nyon).

Au vu de ce qui précède, l'appelant ne saurait se prévaloir d'une autre adresse que celle qu'il avait lui-même indiquée sans commettre un abus de droit. On doit dès lors retenir, conformément à la jurisprudence, que l'avis comminatoire a été reçu le septième et dernier

jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 47, JT 1994 I 205), soit le 25 juillet 2012.

De surcroît, l'appelant ne prétend pas qu'il a réglé l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours qui a commencé à courir au lendemain du 25 juillet 2012. Au contraire, dans sa lettre du 18 septembre 2012 en réaction à la résiliation de bail, il admet qu'il n'a pas payé les loyers concernés, puisqu'il propose de s'acquitter des loyers de février à décembre 2012.

**4. a)** L'appelant soutient également que l'expulsion constituerait une mesure de représailles à la suite de sa demande de baisse de loyer et d'indemnité pour travaux dangereux.

**b)** Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I 424).

Il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a - ou a eu - un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO; TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité; CREC I 31 octobre 2008/502). Ce n'est que dans des circonstances tout à exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas).

Ainsi n'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et h CO (TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2).

**c)** En l'espèce, l'appelant n'établit aucune circonstance exceptionnelle qui permettrait de retenir un abus de droit de la part de la bailleuse. C'est d'autant moins le cas que la sommation du 17 juillet 2012 est intervenue après l'entrée en force de la proposition de jugement de la Commission de conciliation du 8 juin 2012, laquelle tenait dûment compte d'une réduction de loyer en raison des travaux effectués et de la baisse du taux hypothécaire.

**5.** L'appelant fait valoir que la Commission de conciliation a été saisie et qu'elle n'a pas encore statué.

Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC, à savoir application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, 2011, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146; CACI 14 septembre 2011/251, CdB 2012 p. 25).

Le moyen tiré de la saisine de la Commission de conciliation est infondé.

**6.** L'appelant allègue enfin que la date de l'expulsion (18 mars 2012) n'est pas conforme, de sorte que le prononcé est caduc.

Le prononcé contient manifestement une erreur de plume, en indiquant que les locaux litigieux doivent être libérés jusqu'au 18 mars

2012 en lieu et place du 18 mars 2013. Cette erreur peut être rectifiée d'office et n'entraîne pas la caducité du prononcé. De toute manière, cela n'a aucune conséquence puisqu'il appartiendra au premier juge, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, de fixer une nouvelle date de libération de l'appartement en raison de l'effet suspensif accordé ex lege au présent appel (art. 315 al. 1 CPC).

**7.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 751 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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 751 fr. (sept cent cinquante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant X.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à X.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux

qu'il occupe dans l'immeuble sis à 1196 Gland, [...] (appartement n° 46 et cave y afférente).

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 avril 2013

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

La greffière :

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 :

- X. \_\_\_\_\_
- Me Shelby Du Pasquier (pour G. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 15'188 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 Nyon

La greffière :