

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 janvier 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Charif Feller et M. Stoudmann, juges  
Greffier : M. Tinguely

\* \* \* \* \*

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

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> décembre 2015 par la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2015, la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à l'intimée F.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le mercredi 6 janvier 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux à l'usage d'un kiosque) (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'ils 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, l'intimée doit rembourser au requérant D.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verser la somme de 500 fr. à titre de dépens, à savoir en remboursement de ses débours nécessaires à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'intimée F.\_\_\_\_\_ ne s'était pas acquittée de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti par courrier recommandé du 13 mai 2015, que le congé signifié le 22 juin 2015 par le requérant D.\_\_\_\_\_ était donc 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 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B. a)** Par acte du 14 décembre 2015, F.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête du 15 septembre 2015 soit déclarée irrecevable et que les chiffres II à IV du dispositif de

l'ordonnance soient supprimés. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance, la cause étant renvoyée à la Juge de paix pour nouvelle instruction. Elle a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif et sollicité le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par avis du 16 décembre 2015, le Juge délégué de la Cour de céans a informé F.\_\_\_\_\_ que l'appel avait un effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC), de sorte que sa requête d'effet suspensif était sans objet.

**b)** D.\_\_\_\_\_ 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.** Le requérant D.\_\_\_\_\_, partie bailleuse, et l'intimée F.\_\_\_\_\_, partie locataire, étaient liés par un contrat de bail établi le 19 novembre 1992 et portant sur des locaux commerciaux sis [...], à [...], destinés à l'usage d'un kiosque.

**2.** Par courrier du 5 juillet 2012, la partie bailleuse a informé la partie locataire qu'elle acceptait son projet tendant à l'agrandissement des locaux objet du contrat de bail, moyennant la conclusion prochaine d'une convention prévoyant notamment que le bail serait reconduit pour une durée « de 10 ans renouvelable de 1 an en 1 an » et que « pendant la durée du bail/convention aucune indemnité n'est versée au locataire, si celui-ci cesse son activité ».

Par convention du 14 août 2012, les parties ont complété le contrat de bail ensuite de l'agrandissement des locaux projeté par la locataire pour un montant de 32'000 francs. Le bail a été reconduit pour une durée de dix ans, renouvelable d'année en année par tacite reconduction, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance (cf. chiffre 6). Le loyer a en outre été porté à la somme de 1'600 fr. par mois (cf. chiffre 8).

**3.** Par courrier recommandé du 13 mai 2015, retiré par la partie locataire le 22 mai 2015, la partie bailleuse lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant de 3'260 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril et de mai 2015, par 3'200 fr., à des frais de rappel impayés, par 40 fr., ainsi qu'à des frais de mise en demeure, par 20 francs.

**4.** Par courrier recommandé du 22 juin 2015, retiré par la partie locataire le 29 juin 2015, la partie bailleuse lui a signifié, au moyen d'une formule officielle, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 juillet 2015.

**5.** Le 15 septembre 2015, D. \_\_\_\_\_ a saisi la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : la Juge de paix) d'une requête de protection pour les cas clairs (art. 257 CPC), en prenant les conclusions suivantes :

« I. La requête est admise.

II. Ordre est donné à F. \_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le Juge, le Kiosque sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...] libre de tout bien et de tout occupant.

III. A défaut de s'exécuter, la locataire pourra y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe. A charge du juge de céans de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira pour le cas où l'intimée ne s'est pas exécutée. »

A l'appui de sa requête, la partie bailleuse a notamment exposé que les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire du 13 mai 2015 avait été « réglés à tard soit valeur au 30 juillet 2015 ».

**6.** Une audience s'est tenue le 20 novembre 2015 devant la Juge de paix, en présence, pour l'intimée, de [...], au bénéfice d'une procuration. Le requérant, représenté par son conseil, n'a pas comparu personnellement. [...], qui a conclu au rejet de la requête, a produit des pièces, à savoir notamment une copie du courrier du 5 juillet 2012 ainsi

qu'une copie de la convention du 14 août 2012. A l'issue de l'audience, la Juge de paix a clos l'instruction.

### **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 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 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'600 fr., la valeur litigieuse est 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. a)** 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 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

**b)** En l'espèce, F.\_\_\_\_\_ a joint à son acte d'appel des copies du courrier 5 juillet 2012 (pièce n° 1) et de la convention du 14 août 2012 (pièce n° 2). Il n'y a pas lieu de se prononcer sur leur recevabilité, dès lors que ces pièces avaient déjà été produites en première instance.

Au regard de la jurisprudence précitée, les quittances de paiement des loyers des mois d'avril à décembre 2015 (pièce n° 3) produites par l'appelante sont en revanche irrecevables.

**3. a)** Pour l'appelante, le premier juge n'aurait pas dû admettre l'existence d'un cas clair, dès lors qu'elle aurait investi un montant de 75'000 fr. pour l'agrandissement des locaux et qu'il aurait été prévu qu'elle amortisse cet investissement sur une durée de dix ans

correspondant à la durée du bail prévue par convention du 14 août 2012. Sans invoquer de vice du consentement ni de cause de nullité du contrat, l'appelante estime que cette convention serait « léonine » si le bail pouvait être résilié, alors même qu'elle a désormais payé les loyers en souffrance.

Elle ne conteste en revanche pas le fait que le montant de 3'200 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril et de mai 2015, 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 mai 2015.

**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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss).

Selon la doctrine, l'art. 257d CO est une disposition absolument impérative, sauf en ce qui concerne les délais qui peuvent être prolongés en faveur du locataire (Lachat, *Le Bail à loyer*, 2008, p. 674 n. 2.3.12 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 4 ad art. 257d CO). Compte tenu du motif qui justifie la résiliation du contrat et du fonctionnement de l'art. 257d CO, qui accorde un sursis au locataire dans le paiement du

loyer, l'annulation d'un congé donné sur cette base ne doit être admise que restrictivement, seulement dans des circonstances particulières : ainsi, la jurisprudence a-t-elle admis l'annulation lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard est de peu d'importance, un ou deux jours par exemple (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 43 ad art. 257d et les références citées).

**bb)** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

**c)** En l'espèce, il n'est pas déterminant de constater que l'appelante a désormais payé les loyers en retard, ce fait ne permettant pas de remettre en cause le bien-fondé de l'ordonnance querellée.

On relève en outre que l'intérêt du locataire à la continuation du contrat n'entre pas dans les circonstances qui permettent de considérer que le congé serait annulable. Les investissements consentis par l'appelante, à ses risques, ne sauraient en conséquence faire obstacle à la résiliation du bail.

C'est donc à bon droit que le premier juge, après avoir vérifié que les conditions formelles de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO

étaient réalisées – ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante –, a constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la requête devait être admise.

**4.** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif attaché à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], à [...].

L'appel étant d'emblée dénué de chances de succès (cf. art. 117 let. b CPC), la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC)

Il n'y a pas matière 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  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'elle fixe à F.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux à l'usage d'un kiosque).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 janvier 2016

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 Paul-Arthur Treyvaud, av. (pour F.\_\_\_\_\_)
- M. Mikaël Ferreiro, aab. (pour D.\_\_\_\_\_)

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 des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud

Le greffier :