

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 juin 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Charif Feller et M. Pellet  
Greffière : Mme Egger RoCHAT

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 106 al. 1, 257, 308, 310, 312 al. 1 et 314 CPC; 62 et 69 TFJC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**\_\_\_\_\_, à Les Avenchets, requérant, contre l'ordonnance rendue le 9 mai 2011 par le Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**\_\_\_\_\_, et **M.**\_\_\_\_\_, à Cudrefin, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 9 mai 2011, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a rejeté la requête d'expulsion (I); arrêté à 389 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II); mis les frais à la charge de la partie bailleresse (III); dit qu'il n'était pas alloués de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et relevé que la lettre adressée le 24 août 2010 par le bailleur aux locataires ne valait pas avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO. Dès lors, les conditions de cette disposition n'étant pas réalisées, le congé donné aux locataires par le bailleur le 21 octobre 2010 était inefficace.

**B.** Par acte du 16 mai 2011, le bailleur Z.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant à "l'expulsion des locataires dans les meilleurs délais" et à "la poursuite pour les loyers impayés (15'000 fr. à ce jour), les frais de la cause et de remise en état de l'appartement (5'000 fr.)".

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

Le 8 octobre 2007, Z.\_\_\_\_\_, bailleur, et R.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces, d'une surface habitable de 100 m<sup>2</sup>, sis à la route de Neuchâtel 45, à Cudrefin, avec la mise à disposition d'une cave, d'une buanderie et d'un parking. Le bail a commencé le 1<sup>er</sup> décembre 2007 pour se terminer le 30 novembre 2008, étant prévu qu'il se renouvellerait aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à

l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le bail prévoit un loyer mensuel de 1'500 fr., soit 1'300 fr. à titre de loyer net et 200 fr. à titre d'acompte, eau chaude et frais accessoires.

Dès la fin de l'année 2009, les locataires n'ont plus respecté leurs obligations de paiement du loyer dans les délais contractuels prévus.

Par courrier du 13 janvier 2010, le bailleur a invité les locataires à régler le montant de 4'612 fr., correspondant aux loyers arriérés des mois de novembre et décembre 2009 et janvier 2010. A défaut de paiement, il procéderait auprès de la Justice de paix de façon à obtenir leur expulsion.

Par courrier recommandé du 24 août 2010, le bailleur a écrit aux locataires constatant que les loyers en retard n'étaient toujours pas payés (7'500 fr.), ni celui d'août 2010. Le bailleur précisait encore que: "(...) Cette situation est intenable, car vous ne pouvez ainsi profiter de toutes les facilités mises à votre disposition sans respecter les termes du contrat de bail. Comme je vous l'ai dit de manière répétée, depuis plus d'une année, vous devriez régler les loyers en retard et vous organiser pour déménager dans les meilleurs délais. (...) La seule façon de revoir cette situation et (sic) que vous respectiez enfin vos promesses et me proposiez dans les meilleurs délais un plan de règlement commençant par des paiements immédiats."

Le 21 octobre 2010, le bailleur a notifié à chaque locataire individuellement la résiliation de leur bail sur formule officielle pour le 30 novembre 2010. Dans un courrier du même jour accompagnant cette résiliation, le bailleur indiquait que leur décompte de loyers impayés se montait à ce jour à 10'500 fr., malgré leur engagement de s'acquitter des loyers dus. Le total des loyers dus au 30 novembre 2010 se monterait à 12'000 francs.

Par courrier du 20 janvier 2011, le Préfet de la Broye-Vully a transmis au juge de paix la requête d'évacuation des locataires, que le bailleur lui avait adressée le 19 du même mois.

Par courrier du 2 février 2011, le juge de paix a accusé réception de la requête déposée le 19 janvier 2011, constatant que le bailleur n'avait pas sollicité la protection des cas clairs selon l'art. 257 CPC et n'avait pas produit l'autorisation de procéder selon l'art. 244 al. 3 litt. b CPC.

Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2011 adressé au juge de paix dans le délai imparti par celui-ci au bailleur pour émettre ses objections, ce dernier précisait que sa requête d'expulsion constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC; par courrier du 19 mars 2011, il confirmait cette requête d'expulsion immédiate auprès du juge de paix.

A l'audience tenue le 5 mai 2011 devant le juge de paix, seul le bailleur s'est présenté.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 29 avril 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)** Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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. 3. 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 1'500 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (36 x 1'500 = 54'000 fr.). Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

**2.** Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel, déposé en temps utile et contenant une motivation suffisante pour comprendre qu'il tend à la modification de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion des intimés est prononcée, est dès lors recevable.

**3.** a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, t. II, 2ème éd., 2010, n. 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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 (Hohl, *op. cit.*, n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 *ad* art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

b) ba) 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; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que 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 (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC) est applicable également en appel, et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie (Hofmann/Lüscher, Le code de procédure civile p. 197; Spühler, *op. cit.*, n. 7 *ad* art. 317 CPC; Reetz/Hilber, ZPO-Komm, n. 14 et 16 *ad* art. 317 CPC). Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral, qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Comme le relève à juste titre Tappy, le Message se réfère à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les Chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire (en ce sens Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 115; Hohl, *op. cit.*, n. 2410 p. 437). Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (Hohl, *op. cit.*, n. 2414 p. 438).

bb) En l'espèce, l'appelant a produit un lot de pièces, faisant le grief au premier juge de lui avoir refusé un délai pour produire les pièces manquantes. Les pièces produites en appel s'avèrent correspondre à

celles qui figurent déjà au dossier, soit en particulier la lettre aux locataires du 13 janvier 2010, celle du 24 août 2010 et l'avis de résiliation du bail du 21 octobre 2010. Les diverses autres pièces, telles que divers courriers au juge de paix, à la préfecture, à la Commune de Cudrefin et leurs réponses respectives, ainsi que d'autres lettres adressées aux locataires les 18 février et 16 mai 2011, sont sans incidence et figurent déjà pour la plupart au dossier de première instance.

**4.** L'appelant conteste l'appréciation du juge de paix qui a retenu l'inefficacité du congé et sollicite l'expulsion des locataires dans les meilleurs délais.

L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le contenu du texte légal est sans équivoque: le bailleur doit fixer un délai de paiement au locataire et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié. Or, dans la lettre de l'appelant du 24 août 2010, ces indications impératives (ATF 117 II 415, JT 1992 I 596; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 663 ss, spéc. p. 667) n'apparaissent pas. Par ailleurs, l'appelant ne soutient pas que d'autres courriers auraient été adressés aux locataires avec un contenu conforme aux exigences de l'art. 257d CO.

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas eu d'avis comminatoire valablement signifié et que le congé était inefficace. Il a rejeté, à juste titre, la requête d'expulsion.

**5.** Les autres conclusions de l'appelant ne doivent dès lors pas être examinées, à supposer qu'elles aient déjà été formulées devant le premier juge dans la requête du 1<sup>er</sup> mars 2011.

**6.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

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

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'appelant Z.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 juin 2011

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 :

- M. Z. \_\_\_\_\_ (appellant),
- M. R. \_\_\_\_\_ (intimé),
- Mme M. \_\_\_\_\_ (intimée).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- Madame le Juge de paix du district de la Broye-Vully.

La greffière :