

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 octobre 2019

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Merkli et Kühnlein, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 257d, 271, 271a, 272a CO ; 7 al. 2 RULV**

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**\_\_\_\_\_, à Vevey, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 août 2019 par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 22 août 2019, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à E. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 23 septembre 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis D. \_\_\_\_\_ (loft d'environ 100 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée + une cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des parties baillereses Y. \_\_\_\_\_, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a estimé que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 4'180 fr. 50 représentant les loyers dus au 31 mars 2019 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 mars 2019, le congé était valable. La juge de paix a en outre considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte du 2 septembre 2019, E. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance. Il a conclu en substance à ce qu'un délai « plus raisonnable » lui soit accordé pour quitter l'appartement.

Y. \_\_\_\_\_ n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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

**1. a)** Par contrat de bail à loyer du 13 mars 2014, les parties bailleuses Y. \_\_\_\_\_ ont remis à bail au locataire E. \_\_\_\_\_, dès le 1<sup>er</sup> avril 2014, un loft d'environ 100 m<sup>2</sup>, avec cave, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D. \_\_\_\_\_, pour un loyer de 1'315 fr. par mois, plus un acompte de 135 fr. par mois pour les frais accessoires, soit un loyer mensuel brut de 1'450 francs.

**b)** Par courrier du 21 octobre 2015, les parties bailleuses ont proposé au locataire d'augmenter son acompte de chauffage mensuel à 190 fr. par mois. Le locataire a signé ladite correspondance « pour accord » et l'a renvoyée aux parties bailleuses le 26 octobre 2015.

**c)** A l'audience du 20 août 2019 dont il est question ci-dessous, les parties bailleuses ont expliqué que le loyer devait être payé d'avance, par trimestre.

**2.** Par courrier recommandé du 18 février 2019 portant l'intitulé « rappel avec menace de résiliation », les parties bailleuses ont informé le locataire que son compte présentait un arriéré en tant que le loyer relatif aux mois de janvier 2019 à mars 2019 n'avait pas été payé dans son intégralité. Elles lui ont fixé « conformément à l'art. 257d du CO » un délai de trente jours pour procéder au paiement d'un montant de 4'234 fr. 35, soit 4'515 fr. de loyer, sous déduction d'un versement de 334 fr. 50 déjà effectué par le locataire, et 53 fr. 85 de frais de rappel. Le locataire a reçu ce courrier le 21 février 2019.

**3.** L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, les parties bailleuses ont signifié au locataire, sur formule officielle adressée par courrier recommandé du 2 avril 2019, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 mai 2019.

**4.** Le montant litigieux de 4'234 fr. 35 a été payé par le locataire le 2 avril 2019.

**5.** Le 4 juin 2019, les parties bailleuses ont saisi la juge de paix d'une requête de protection en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire de l'appartement litigieux.

Une audience a été tenue par le premier juge le 20 août 2019. A cette occasion, le locataire a expliqué qu'il ne contestait pas le retard de paiement, qu'il était en mesure de payer les loyers, mais qu'il avait dû se rendre auprès de sa mère malade, dont la situation s'était stabilisée, ce qui l'aurait empêché de verser le montant trimestriel à temps.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois. Lorsque - comme en l'espèce - la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let.

b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 1'505 fr., y compris 190 fr. de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

### **3.**

**3.1** L'appelant ne conteste pas avoir payé les loyers dus avec retard mais se prévaut du léger retard de deux jours. Il estime que le délai qui lui a été imparti pour quitter les locaux serait trop court et requiert qu'il soit prolongé. En outre, il fait valoir qu'il n'avait pas pu payer le montant à temps en raison du décès de sa mère.

### **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 7 al. 2 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais

accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer - avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance -, puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 27 avril 2016/247 consid. 3.2.3 ; CACI 20 juin 2013/320 et réf. ; CACI 13 janvier 2012 consid. 3 b/cc ; CREC I 25 mars 2010/151, in Cahiers du Bail [CdB] 2010 p. 141 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129).

**3.2.2** Aux termes de 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 (al. 1).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail avec effet immédiat moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7).

**3.2.3** Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

### **3.3**

**3.3.1** Le montant dû par l'appelant portait sur un paiement trimestriel du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 mars 2019, en dérogation au contrat de bail qui prévoyait un montant mensuel. Cela explique du reste l'avis comminatoire daté du 18 février 2019 pour les trois mois, y compris donc le mois de mars 2019.

Le locataire n'a pas contesté le paiement trimestriel, ce qui permet de retenir l'application de l'art. 7 al. 2 RULV. Il s'est limité à admettre le retard dans le paiement des loyers, mais a soutenu que ce retard était faible. Or, l'avis comminatoire lui étant parvenu le 21 février 2019, le délai de trente jours venait à échéance le 22 mars 2019. Le retard de paiement était donc de onze jours, ce qui est excessif conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.3 *supra*).

**3.3.2** Une prolongation du bail est impossible, au vu de la demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO ; CACI 12 septembre 2019/497 consid. 1.7 ; Juge déléguée CACI du 17 octobre 2017 consid. 2.3.3). Pour le surplus, la décision du premier juge d'ordonner la libération des locaux au 23 septembre 2019 est conforme à la jurisprudence cantonale vaudoise qui considère, sauf cas particulier, qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 septembre 2019/497 précité consid. 4.2 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées), le locataire bénéficiant au demeurant de l'effet suspensif et du renvoi au premier juge pour fixation d'un nouveau délai.

**3.3.3** L'appelant invoque qu'il n'a pas été en mesure de payer les loyers à temps en raison du décès de sa mère et de son « obligation d'honorer sa mémoire ».

Ce motif, non établi, est quelque peu contradictoire, l'appelant ayant indiqué en audience qu'il n'avait pas payé les loyers dans le délai car il avait dû se rendre auprès de sa mère malade, dont la situation s'était néanmoins stabilisée.

Aussi, le locataire, qui n'a pas démontré que le décès de sa mère était intervenu durant le délai comminatoire de trente jours, n'a pas non plus démontré qu'il aurait été empêché de ce fait de payer les loyers dus à temps, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## **4.**

**4.1** Selon la jurisprudence, 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 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 672, note infrapaginale 63). 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 consid. 2b).

**4.2** En l'espèce, l'appelant fait valoir que sa compagne serait enceinte, de sorte qu'un déménagement pourrait entraîner des difficultés particulières. L'appelant n'a toutefois aucunement rendu vraisemblable ses allégations, qui ne peuvent dès lors pas être retenues.

Dans tous les cas, il est relevé que le locataire a, dans les faits, d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de délai de plus de quatre mois pour libérer les locaux, le bail ayant été initialement résilié pour le 31 mai 2019 par courrier recommandé du 2 avril 2019.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour quitter les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 *in fine* TFJC), seront 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, les bailleurs n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'acte d'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
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 du district de La Riviera – Pays-d’Enhaut pour qu’elle fixe à l’appelant E. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu’il occupe dans l’immeuble sis D. \_\_\_\_\_ (loft d’environ 100 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée + une cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l’appelant E. \_\_\_\_\_.
- V.** L’arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. E. \_\_\_\_\_,
- Mme Laura Emilia Jaatinen Fernandez, aab (pour Y. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d’Enhaut.

La Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), le 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).

Le greffier :