

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 janvier 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Kaltenrieder et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 70 al. 1, 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.A.** \_\_\_\_\_, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 12 décembre 2017 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant et **B.A.** \_\_\_\_\_, à [...], intimée, d'avec la **R.** \_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait**

**A.** Par ordonnance du 12 décembre 2017, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à A.A.\_\_\_\_\_ et à B.A.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le vendredi 12 janvier 2018 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de trois pièces et demie au premier étage, avec cave, place de parc extérieure n° [...] et place de parc intérieure n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseraient la somme de 700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que faute de paiement de l'arriéré de loyer par A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_ dans le délai comminatoire, le congé donné le 28 septembre 2017 par la R.\_\_\_\_\_ était valable et qu'on l'on se trouvait en présence d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

**B.** Par acte du 21 décembre 2017, A.A.\_\_\_\_\_ a interjeté appel de l'ordonnance qui précède en indiquant qu'il souhaitait faire une proposition à la partie bailleuse relative à l'échelonnement du paiement des loyers impayés, car il était attaché à ce logement qu'il habitait depuis 2007 avec son fils en garde partagée. Il n'a pas pris de conclusions

formelles. Toutefois, il se déduit du contenu de cet acte qu'A.A. \_\_\_\_\_ conclut à la réforme de l'ordonnance querellée en ce sens que l'expulsion soit annulée. B.A. \_\_\_\_\_ n'a pas signé cet acte et son nom n'y est pas mentionné.

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

**1.** Le 11 juin 2007, la R. \_\_\_\_\_ a, par la société [...], conclu avec A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_ un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces et demie au premier étage de l'immeuble sis [...] à [...]. Le contrat prévoyait un loyer de 2'210 fr. par mois, comprenant 120 fr. pour les frais accessoires, 50 fr. pour la location d'une place de parc extérieure n° [...], 120 fr. pour la location d'une place de parc intérieure n° [...], ainsi que l'usage d'une cave à bien plaisir.

**2.** Par courriers recommandés du 14 juin 2017, la R. \_\_\_\_\_ a, par [...] - anciennement [...] - mis A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter d'un montant de 6'780 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2017, plus frais de rappel et de mise en demeure. Sur ces courriers, il était indiqué que faute de paiement du montant dû dans un délai de trente jours, le bail serait résilié avec effet immédiat (cf. art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Ces courriers ont été distribués au guichet postal le 17 juin 2017.

**3.** L'arriéré de loyer n'a pas été acquitté par A.A. \_\_\_\_\_ ni B.A. \_\_\_\_\_.

**4.** Par formules officielles adressées sous plis recommandés à A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_ le 28 septembre 2017, la R. \_\_\_\_\_ a, par la société [...], résilié le bail de l'appartement susmentionné et de ses accessoires avec effet au 31 octobre 2017. Les locataires intimés ont été avisés chacun le 29 septembre 2017 de ce qu'ils étaient invités à retirer les plis recommandés précités.

**5.** Par requête du 7 novembre 2017 adressée à la Juge de paix du district de Nyon, la R. \_\_\_\_\_ a, par son mandataire, conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion avec effet immédiat des locataires A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_ ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets garnissant les locaux litigieux soit prononcée (I) et à ce que les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC [*recte* : art. 336 CPC] et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC soient prononcées (II).

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** 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 aux 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, l'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).

Les loyers mensuels étant de 1'920 fr. pour le logement uniquement, la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

**1.3** 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 une partie 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 en principe recevable.

**2.** 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. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

### **3.**

**3.1** A.A. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) fait valoir qu'il a pris du retard dans le paiement de ses loyers et qu'il souhaite soumettre une proposition de règlement des loyers échus à R. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée).

### **3.2**

**3.2.1** 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 le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail 3/1997 pp. 65 ss).

**3.2.2** Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2, in Cahiers du bail 1/2015 p. 11 ; ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501).

Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées).

**3.3** En l'espèce, l'appelant ne remet pas en cause l'ordonnance attaquée ni ses motifs, ni n'invoque le fait que les conditions de l'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer ne seraient pas remplies, mais se limite à invoquer sa situation personnelle.

Ne répondant pas aux exigences de motivation (cf. *supra* consid. 2), l'appel est donc irrecevable.

**3.4** A supposer recevable, comme B.A. \_\_\_\_\_ n'a pas fait appel de l'ordonnance querellée et n'a pas été assignée par l'appelant aux côtés

de l'intimée, l'appel devrait être rejeté pour défaut de légitimation active (cf. *supra* consid. 3.2.2).

Au surplus, l'appelant ne prétend pas que les conditions de l'art. 257d CO ne seraient pas remplies et le fait qu'il offre de verser l'arriéré de loyer ne remet pas en cause le droit pour le bailleur de résilier le contrat de bail, au même titre que le versement de l'arriéré de loyer.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Il peut être statué sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civil du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée R. \_\_\_\_\_ n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est irrecevable.
  
- II.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 5 janvier 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. A.A. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- M. Thierry Zumbach (pour R. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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), 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).

La greffière :