

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 septembre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Krieger  
Greffier : M. Schwab

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 257, 315 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à Lutry, locataire et intimée, contre l'ordonnance rendue le 26 juillet 2012 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**\_\_\_\_\_, et **N.**\_\_\_\_\_, à Morges, bailleurs et requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 26 juillet 2012, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à I. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 17 août 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lutry (appartement de 4,5 pièces en duplex) (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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires à 250 fr., 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 remboursera à X. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ leur avance de frais à concurrence de 250 fr. et leur versera la somme de 950 fr. à titre de dépens, soit le défraiement de leur représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le cas d'espèce était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272). Il a en outre relevé que l'avis comminatoire et le formulaire de résiliation du contrat de bail adressés à la locataire étaient valides, que les bailleurs étaient en droit de déposer une requête en expulsion avant l'expiration du contrat de bail, dans la mesure où il ressortait du dossier de la cause que la locataire n'avait aucune intention de quitter l'appartement qu'elle occupait, qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé donné par les bailleurs et qu'une prolongation du contrat était impossible, la locataire étant en demeure de payer le loyer. Il a ainsi estimé que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la partie bailleuse.

**B.** Le 25 juillet 2012, I.\_\_\_\_\_ a adressé au Juge de paix du district de Lavaux-Oron une lettre "d'Explications complémentaires". Le 9 août 2012, le conseil de celle-ci a précisé que ce courrier ne devait pas être interprété comme une déclaration d'appel.

Par mémoire du 9 août 2012, I.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que l'appel soit admis (I), que l'effet suspensif soit accordé (II) et que l'ordonnance du 26 juillet 2012 soit réformée en ce sens qu'un délai au 31 décembre 2012 soit accordé à I.\_\_\_\_\_ pour quitter son logement (III), subsidiairement à ce que l'appel soit admis (IV), que l'effet suspensif soit accordé (V) et que l'ordonnance du 26 juillet 2012 soit annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants (VI). A l'appui de son appel, I.\_\_\_\_\_ a produit plusieurs certificats médicaux.

Par réponse et requête d'exécution anticipée du 10 août 2012, X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'exécution anticipée de l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 juillet 2012 soit autorisée, dite ordonnance étant immédiatement exécutoire (I), et que l'appel déposé par I.\_\_\_\_\_ soit rejeté (II).

Le 17 août 2012, X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont requis, avec dépens, l'exécution anticipée de l'ordonnance du 26 juillet 2012 par mesure d'extrême urgence. Le 21 août 2012, le Juge délégué de la Cour de céans a indiqué aux bailleurs qu'aucun péril en la demeure n'était établi et qu'il rejetait dès lors leur requête d'extrême urgence d'exécution anticipée. A cette occasion, un délai au 30 août 2012 a été imparti à l'appelante pour se déterminer sur la requête d'exécution anticipée du 10 août 2012.

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

Le 17 décembre 2009, I.\_\_\_\_\_, locataire, et les bailleurs X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail portant sur un appartement en duplex de 4,5 pièces sis [...], à Lutry, plus une cave, pour un loyer mensuel de 4'173 francs et 45 centimes. Le contrat précisait que le bail débuterait le 17 décembre 2009 et se terminerait le 15 décembre 2010. Il était également prévu que le bail se renouvelerait aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, à l'exception de l'échéance du 31 décembre.

Le 9 août 2011, lors d'une audience de conciliation devant la Commission de conciliation du district de Lavaux-Oron, les parties ont signé une convention prévoyant notamment une unique prolongation du contrat de bail au 31 août 2012, la locataire s'engageant à restituer l'appartement libre de toute personne et de tout objet.

Par courrier recommandé du 11 avril 2012, la partie bailleuse a indiqué à la locataire qu'elle n'avait pas payé le loyer du mois d'avril 2012 et qu'elle devait le faire dans un délai de trente jours. X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont précisé qu'à défaut de paiement dans ce délai, le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat, conformément à l'art. 257d al. 1 CP (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par lettre du 21 mai 2012, adressée à la locataire sous pli recommandé, les bailleurs ont résilié le contrat de bail en cause avec effet au 30 juin 2012.

Le 25 juin 2012, une requête d'expulsion a été déposée par X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ qui ont également requis l'application de la procédure sommaire au sens de l'art. 257 CPC.

Lors de l'audience du 24 juillet 2012, I.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle avait payé le loyer du mois d'avril 2012 et que seuls les loyers des mois de mai à juillet 2012 demeuraient impayés. X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont contesté ces faits.

## **En droit :**

**1. a)** Le litige s'inscrit dans le cadre d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 (art. 92 al. 1 CPC). Celle-ci est égale au loyer de la période minimale 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (cf. TF 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011, in SJ 2011 I 462; 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, calculée conformément à l'art. 92 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'art. 257 al. 1 CPC admet l'application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. Dans la présente cause, les bailleurs ont requis l'application de la procédure des cas clairs et le premier juge a appliqué cette procédure.

Interjeté dans le délai de dix jours par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, déposé en temps utile, est formellement recevable.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté,

Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

**b)** Les faits et moyens de preuves 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 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées).

Dans le cas particulier, l'appelante a produit des copies de certificats médicaux. Ceux datés des 15 et 18 juin 2012 ainsi que les copies des certificats établis les 4, 13 et 22 juillet 2012 sont irrecevables, dès lors qu'ils auraient pu être produits en première instance. En outre, le certificat médical établi le 24 août 2012 ne sera pas pris en compte dans la mesure où il ne fait que reprendre le précédent certificat en le faisant porter sur une période postérieure. Les certificats médicaux des 6 et 9 juillet 2012 peuvent être admis dès lors qu'ils ont déjà été produits dans le cadre de la procédure de première instance.

**3. a)** L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte de son état de santé qui l'empêcherait de déménager. Elle en aurait fait part à l'autorité de première instance qui aurait dès lors violé le principe de proportionnalité en impartissant à l.\_\_\_\_\_ un délai d'un mois pour quitter son logement.

**b)** 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il 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 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 3/97, pp. 65 ss). A cet égard, 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 117, p. 820). 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 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à

ferme du 18 mai 1955) que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL et les réf. citées); un délai de libération des locaux de trois semaines après la communication de l'ordonnance d'expulsion a été jugé suffisant par la Cour de céans (CACI 8 mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348).

En outre, si l'état de santé d'un locataire doit être pris en considération dans le cadre d'une prolongation du bail (cf. Lachat, op. cit., chap. 30, p. 775), il n'en va pas de même dans la procédure en expulsion fondée sur l'art. 257d CO, où toute prolongation est précisément exclue (cf. art. 272a al. 1 let. a CO).

**c)** Les certificats médicaux figurant au dossier de la cause établissent une incapacité de travail de l'appelante pour la période du 9 juillet au 30 août 2012. Il n'est en revanche nullement question d'une incapacité de déménager, qui n'est dès lors pas motivée. Le moyen allégué par l. \_\_\_\_\_ n'est donc pas susceptible de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée.

Il y a également lieu de relever qu'en l'espèce, le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit une vingtaine de jours après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé à la locataire pour quitter les lieux étant dépassé, un nouveau délai doit lui être fixé par le premier juge, solution déjà appliquée sous l'ancien droit (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 27 LPEBL, p. 217).

La conclusion en réforme tendant à une prolongation du bail ne peut dès lors qu'être rejetée.

Il en va de même de la conclusion en annulation de la décision attaquée. Celle-ci n'est nullement motivée et l'on ne voit pas quel vice affecterait la présente procédure d'expulsion. Au demeurant, l.\_\_\_\_\_ ne conteste pas, à juste titre, l'application de la procédure en cas clair nonobstant le fait qu'elle ait saisi préalablement la Commission de conciliation d'une requête en contestation du congé (sur cette question, cf. Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), in JT 2012 III 37 ss, spéc. n. 61 pp. 66-67 et les réf. citées).

Mal fondé, le moyen de l'appelante doit être rejeté.

**4.** S'agissant de la requête d'exécution anticipée déposée le 10 août 2012, elle devient sans objet. Comme cela a déjà été relevé (supra ch. 3 let. c), l'appel a eu pour effet de suspendre le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 315 al. 1 CPC) et le délai fixé par le premier juge à la locataire pour libérer les locaux est à ce jour largement dépassé. Or, l'autorisation d'exécution anticipée prononcée par l'instance d'appel, qui revient à retirer l'effet suspensif à l'appel et à conférer de manière anticipée un caractère exécutoire à la décision attaquée au sens de l'art. 336 al. 1 let. b CPC (cf. Jeandin, op. cit., n. 4 et 5 ad art. 315, pp. 1260-1261; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 23 ad art. 315 CPC, p. 1990), ne peut se concevoir lorsque le délai fixé initialement à la partie locataire pour quitter les locaux qu'elle occupe devra à nouveau être fixé par l'autorité de première instance à laquelle l'affaire doit être renvoyée, sauf à révoquer l'autorisation d'exécution anticipée déjà accordée (cf. Reetz/Hilber, op. cit., n. 41 ad art. 315 CPC, p. 1996). Dans la mesure où le présent appel est rejeté, on se trouve dans une telle situation, la cause devant être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à la locataire pour quitter les locaux qu'elle occupe.

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée.

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

Il ne sera pas perçu de frais judiciaires s'agissant de la requête d'exécution anticipée, celle-ci ayant été déclarée sans objet.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dans la mesure où les intimés ont répondu à l'appel sans y avoir été invités (art. 312 CPC).

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.** La requête d'exécution anticipée est sans objet.
- II.** L'appel est rejeté.
- III.** L'ordonnance est confirmée.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à l.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lutry, [...] (appartement de 4,5 pièces en duplex).
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante l.\_\_\_\_\_.
- VI.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

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

Le président :

Le greffier :

Du 13 septembre 2012

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 Franck Ammann (pour I. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Marc Reymond (pour X. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :