

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 mai 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Krieger et Mme Charif Feller  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d, 266a CO; 92 al. 1, 308 al. 2 et 405 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.R.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire, et **B.R.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 mars 2011 par le Juge de Paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 29 mars 2011, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 4 avril 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a notamment ordonné à A.R. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 3 mai 2011 les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, ch. [...] (appartement de 3,5 pièces sis au 3ème étage et une cave ainsi qu'une place de parc extérieure n° 1).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé notifié subséquemment par la partie bailleuse respectait les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO.

**B.** Par acte du 14 avril 2011, A.R. \_\_\_\_\_ a fait appel contre cette ordonnance, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée. L'appel était co-signé par B.R. \_\_\_\_\_, qui, selon l'appelante, se porterait garant du paiement des futurs loyers.

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

1. La société N. \_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble sis chemin [...] à Lausanne.

2. Par contrat du 23 septembre 2009, la société N. \_\_\_\_\_, représentée par la gérance W. \_\_\_\_\_, a loué à A.R. \_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces, sis au 3ème étage de cet immeuble, pour un loyer mensuel net de 514 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges. Le loyer et les acomptes étaient payables par mois d'avance.

Par contrat du même jour, la société N.\_\_\_\_\_, représentée par la gérance W.\_\_\_\_\_, a également loué à A.R.\_\_\_\_\_ une place de parc sise à la même adresse pour un loyer mensuel de 75 francs. Le loyer était payable par mois d'avance.

3. Par lettre recommandée du 7 octobre 2010, W.\_\_\_\_\_ a mis en demeure A.R.\_\_\_\_\_ de verser la somme de 1'435 fr. 60, représentant les arriérés de loyer de l'appartement pour les mois de septembre et octobre 2010, par 1328 fr., ainsi que les frais de mise en demeure, par 107 fr. 60. Cette lettre comportait la signification qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Par lettre recommandée du 7 octobre 2007, W.\_\_\_\_\_ a également mis en demeure A.R.\_\_\_\_\_ de verser la somme de 257 fr. 60, représentant les arriérés de loyer de la place de parc pour les mois de septembre et octobre 2010, par 150 fr., ainsi que les frais de mise en demeure, par 107 fr. 60. Cette lettre comportait la signification qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

4. Par formule officielle du 22 novembre 2010, W.\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement susmentionné pour le 31 décembre 2010.

Par formule officielle datée du même jour, W.\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail portant sur la place de parc pour le 31 décembre 2010.

5. Dits envois sont revenus en retour avec la mention "Le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée", de sorte que W.\_\_\_\_\_ a renvoyé le 26 novembre 2010 les formules officielles portant respectivement résiliation de l'appartement et de la place de parc.

6. Le 1<sup>er</sup> février 2011, la société N.\_\_\_\_\_, représentée par W.\_\_\_\_\_, a requis de la Justice de paix des districts de Lausanne et de

l'Ouest lausannois l'expulsion de A.R. \_\_\_\_\_ de l'appartement et de la place de parc en cause, en se fondant sur l'art. 257 CPC (protection en cas clairs).

### **En droit :**

**1. a)** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été rendue le 4 avril 2011, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC.

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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. 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 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a, ATF 119 II 147 c. 1).

En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 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).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. 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>ème</sup> éd., 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435).

**3.** a) L'appelante fait valoir qu'un accord écrit aurait été passé entre la gérance et l'assistante sociale de la ville de Lausanne prévoyant l'annulation de la procédure en cas de règlement de la totalité de la somme due et que celle-ci aurait été payée. Elle se prévaut en outre de la situation difficile de la famille.

b) L'art. 257d CO prévoit que, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de

l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 4 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 4 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, 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 aLPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours impartit par la sommation du 7 octobre 2010 a commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *op.cit.*, p. 667; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3<sup>ème</sup> éd, n. 28 ad. art. 257d CO, pp. 134-135), soit au plus tard le 16 octobre 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 15 novembre 2010 et l'appelante n'a pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date.

L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier les baux, moyennant un délai de trente jours s'agissant des baux d'habitation, ce qu'elle a fait les 22 et 26 novembre 2010 pour le 31 décembre 2010. Certes, le délai de résiliation du bail de trente jours pour la fin d'un mois a commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal, le 7 décembre 2010, des formulaires de résiliation renvoyés le 26 novembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les résiliations ont

produit effet pour le 31 janvier 2011 (art. 266 al. 1 CO). L'expulsion a été requise le 1<sup>er</sup> février 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Au surplus, il importe peu, au vu de la jurisprudence précitée, que l'arriéré ait effectivement été réglé par la suite, comme le prétend l'appelante, sans même l'établir.

Quant aux motifs liés à la situation personnelle de l'appelante, ils ont été suffisamment pris en compte par le délai de libération fixé par l'ordonnance.

c) Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion, alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 21 aLEPBL, p. 202).

En l'espèce, l'appelante invoque un accord intervenu avec le bailleur, sans établir la teneur de cet accord, ni le fait que les conditions qui y seraient contenues auraient été remplies. Elle ne pouvait se contenter d'offrir de remettre les e-mails qui prouveraient ses dires. Elle devait bien au contraire produire immédiatement ces pièces, qui étaient en sa possession, à l'appui de son appel au plus tard (art. 317 al. 1 let. a CPC). La preuve de cet accord n'est pas établie. Il s'ensuit que le moyen doit être rejeté.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté, dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 2 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Les frais doivent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelante succombe et supportera les frais de justice.

L'intimée n'ayant pas été interpellée, il ne sera pas alloué de dépens.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au Juge de paix pour qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux en cause, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

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.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante A.R.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à A.R.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe chemin [...] à Lausanne (appartement de 3,5 pièces, au 3<sup>ème</sup> étage et une cave, ainsi qu'une place de parc extérieure n° 1).

**V. L'arrêt motivé est exécutoire.**

Le président :

Le greffier :

Du 19 mai 2011

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 :

- Mme A.R. \_\_\_\_\_,
- M. B.R. \_\_\_\_\_,
- M. Jacques Lauber (pour 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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :