

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 juillet 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Abrecht et Colelough  
Greffier : M. Meyer

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 308 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimé contre l'ordonnance rendue le 9 juin 2011 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.K.**\_\_\_\_\_, à Pully, et **B.K.**\_\_\_\_\_, à Pully, requérantes, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** a) Par ordonnance du 9 juin 2011, notifiée aux parties par pli du 14 juin 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à G. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 5 juillet 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 1 pièce au rez-de-chaussée et une cave) (I), a dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, G. \_\_\_\_\_ y serait contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), étant précisé que (a) l'exécution forcée aurait lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix et que (b) l'office pourrait pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (II), a arrêté à 359 fr. 10 les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleusesse (III), a mis les frais à la charge de la partie locataire (IV) et a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleusesse son avance de frais à concurrence de 359 fr. 10 et lui verserait la somme de 300 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (V).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé à temps par le locataire et que le congé avait été valablement donné. Il a par ailleurs considéré que l'on se trouvait en présence 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 22 juin 2011, posté le lendemain, G. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant implicitement à sa modification en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée.

A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ n'ont pas été invitées à déposer de réponse.

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

a) Par contrat de bail à loyer du 22 janvier 2004, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ ont remis en location à G.\_\_\_\_\_ un appartement de 1 pièce au rez-de-chaussée et une cave dans l'immeuble sis à Lausanne, [...]. Conclu pour durer initialement du 15 février 2004 au 31 mars 2005, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre signature au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, initialement fixé à 600 fr. par mois plus 60 fr. d'acompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, a été en dernier lieu fixé à 646 fr. par mois plus 60 fr. d'acompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

b) Pour réclamer le paiement de 1'412 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2010, la partie bailleuse a adressé le 14 décembre 2010 à G.\_\_\_\_\_ une lettre recommandée le mettant en demeure de s'acquitter dans un délai de trente jours du montant de 1'412 fr. et l'avisant qu'à défaut de règlement dans les délais, elle pourrait résilier le bail en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). G.\_\_\_\_\_ a retiré ce courrier recommandé le 18 décembre 2010.

Par formule officielle du 21 janvier 2011, adressée sous pli recommandé au locataire, la partie bailleuse a résilié le bail en cause avec effet au 28 février 2011.

c) A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ ont requis le 16 mars 2011 du Juge de paix du district de Lausanne que la validité du congé

susmentionné soit constatée, que G.\_\_\_\_\_ soit condamné à évacuer immédiatement l'appartement en cause, sous la menace des sanctions de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937; RS 311) et que des mesures de contrainte soient prescrites, la personne chargée de l'exécution pouvant requérir l'assistance de l'autorité compétente.

d) G.\_\_\_\_\_ a payé le montant de 706 fr. le 14 décembre 2010 pour le mois de novembre 2010, le montant de 1'412 fr. le 31 janvier 2011 pour les mois de décembre 2010 et janvier 2011 et le montant de 710 fr. le 8 février 2011 pour le mois de février 2011.

Il a encore payé les montants de 706 fr. en mars 2011, de 706 fr. en avril 2011 et de 706 fr. en mai 2011. La partie bailleuse a déclaré accepter ces paiements à titre d'indemnité d'occupation illicite.

e) Personne n'a comparu à l'audience du 9 juin 2011, à laquelle G.\_\_\_\_\_ avait été cité à comparaître par publication insérée le 3 mai 2011 dans la Feuille des avis officiels.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 9 juin 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. 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'espèce, 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).

**c)** L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC).

Lorsque, comme en l'espèce, l'état de fait n'est pas litigieux ou la situation est claire, le tribunal fait application de la procédure sommaire (art. 257 CPC).

Dès lors, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième 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>e</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 (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

**3. a)** L'appelant fait valoir qu'il a réglé l'arriéré de loyer et qu'il est aujourd'hui à jour dans le paiement de celui-ci.

**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 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, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 III 548 c. 4), et cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 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, 2<sup>e</sup> éd., 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).

**c)** En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par le courrier du 14 décembre 2010 a commencé à courir le 18 décembre 2010, date à laquelle ce courrier lui a été distribué. Ce délai est arrivé à échéance le 17 janvier 2011, sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit aux intimées de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elles ont fait valablement le 21 janvier 2010 pour le 28 février 2011. L'expulsion a été requise le 16 mars 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

Vu la règle de l'art. 257d CO et les principes rappelés ci-dessus qui en découlent, il est sans importance que l'appelant ait finalement réglé ses arriérés de loyer.

Quant à la situation personnelle de l'appelant, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée dans le délai de libération fixé par l'ordonnance.

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

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires

civils ; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 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,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant G.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à G.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe à Lausanne, [...].
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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 :

- M. G. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_).

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 Lausanne.

Le greffier :