

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 décembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Kühnlein et M. Pellet  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 octobre 2011 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **COOPERATIVE F.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 14 octobre 2011, notifiée aux parties le 21 novembre 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à O. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 9 décembre 2011, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...], à [...] (appartement de 4 pièces, n° [...], au 2<sup>ème</sup> étage, et une cave plus local au 2<sup>ème</sup> étage) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y serait contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile 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; b) l'office pourrait pénétrer dans les locaux objet 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 280 fr. les frais judiciaires (III), mis les frais à la charge de la partie locataire (IV), dit qu'en conséquence, O. \_\_\_\_\_ remboursera son avance de frais à la partie bailleuse à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 200 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (V).

En droit, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et 252 ss CPC, le premier juge a considéré que le procès ouvert par la bailleuse constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et a appliqué la procédure sommaire. Il a retenu que le locataire n'avait pas payé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours imparti par celle-ci et que la résiliation anticipée du bail, faute de paiement dans ce délai comminatoire, était par conséquent valable.

**B.** Par appel du 24 novembre 2011, le locataire, O. \_\_\_\_\_, a conclu en substance à l'annulation de l'ordonnance précitée, relevant qu'il ne s'agissait pas d'un cas clair. Il a produit plusieurs pièces.

La bailleresse n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Le 8 novembre 2002, O.\_\_\_\_\_ et [...], locataires, et F.\_\_\_\_\_, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces sis rue [...], à Lausanne, plus une cave, pour un loyer net mensuel de 949 fr. et un acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude de 140 fr. Le contrat précisait que le bail débuterait le 1<sup>er</sup> décembre 2002 et se terminerait le 1<sup>er</sup> décembre 2003.

Le 27 janvier 2003, les locataires et la bailleresse ont signé un second contrat de bail portant sur un local attenant à l'appartement pour un loyer net mensuel de 40 francs. Le contrat indiquait que le bail était conclu en relation avec le précédent bail établi au nom des locataires et qu'il débuterait le 1<sup>er</sup> janvier 2003 pour se terminer le 30 novembre 2003.

En outre, les deux contrats mentionnaient que, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance, par lettre chargée et consignée à l'office postal le 31 août 2003 au plus tard, chaque bail serait renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour douze mois et ainsi de suite, de douze mois en douze mois, le second bail précisant que la résiliation du premier bail entraînerait automatiquement la résiliation du second.

2. Le 18 novembre 2004, une augmentation de l'acompte pour le chauffage et l'eau chaude, portant celui-ci au montant mensuel de 160 fr. à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005, a été notifiée aux locataires.

3. Par la suite, les époux se sont séparés. Selon un avis de renseignements du Service du contrôle des habitants de la Ville de

Lausanne du 27 mai 2011, l'épouse habite depuis le 15 juillet 2007 à l'Avenue de [...], à Lausanne.

4. Le loyer mensuel net payé par O. \_\_\_\_\_ a également subi des hausses successives. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, ce loyer s'élève au montant de 1'152 fr. par mois selon la dernière "notification de hausse de loyer" que la bailleresse a adressée au locataire le 24 novembre 2009.

5. Par courrier adressé sous plis simple et recommandé le 18 mai 2011, la bailleresse a mis en demeure O. \_\_\_\_\_ de lui verser un montant total de 4'592 fr. se décomposant comme suit :

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| "loyer arriéré du 15.02.11 au 28.02.11 | Fr. | 656.00 |
|--|-----|--------|

|  |     |           |
|--|-----|-----------|
| loyers du 01.03. au 31.05.11 à raison de<br>Fr. <u>1'312.--</u> par mois | Fr. | 3'936.00" |
|--|-----|-----------|

Elle lui a précisé qu'à défaut de paiement du montant de 4'592 fr. dans un délai de trente jours dès réception de la mise en demeure, le bail serait résilié aux conditions de l'art. 257d CO.

O. \_\_\_\_\_ a réceptionné cette sommation le 19 mai 2011.

6. L'intégralité de l'arriéré de loyer n'a pas été réglée dans le délai comminatoire imparti.

Par formule officielle du 20 juin 2011, adressée sous pli recommandé, la bailleresse a signifié au locataire la résiliation du contrat de bail de l'appartement pour le 31 juillet 2011.

7. Le 4 août 2011, la bailleresse a requis l'expulsion du locataire auprès du Juge de paix du district de Lausanne et demandé que la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC soit appliquée.

Lors de l'audience qui s'est tenue devant le juge de paix le 14 octobre 2011, le locataire a déposé plusieurs pièces. Il résulte de deux récépissés postaux produits qu'il a effectué un versement de 1'312 fr. le 5 août 2011 et un versement de 612 fr. le 13 octobre suivant, et d'un décompte établi par le Service social de Lausanne (Centre social régional - URI 3) du 29 septembre 2011, qu'un acompte de 656 fr. a en outre été réglé pendant le délai comminatoire.

8. Dans son appel du 24 novembre 2011, O.\_\_\_\_\_ a indiqué que sa fille, majeure, [...], partageait l'appartement avec lui.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 14 octobre 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)** Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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, le loyer mensuel brut s'élevant à 1'312 fr., acompte pour frais accessoires compris, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

**2. a)** Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le bailleur ayant requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel ayant été déposé le 24 novembre 2011, il a été interjeté en temps utile.

**b)** L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger, ZPO-Kom, 2010, n. 8, 24, 26 ad art. 318 CPC, pp. 2066, 2070-2071). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC, p. 1251).

**c)** Il convient également de déterminer si le plaideur qui entend contester la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC devrait prendre en appel des conclusions expresses tendant à ce que la requête, déposée devant le premier juge, soit déclarée irrecevable. Lorsque le juge considère que la protection du cas clair ne peut être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (Bohnet, CPC commenté, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Selon une partie de la doctrine, dont le commentateur Bohnet, le juge ne peut en aucun cas déclarer la requête mal fondée (Bohnet, op. cit., n. 24 ad art. 257 CPC). Dans ce cas, il apparaît qu'une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion,

respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge est déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée.

En l'espèce, l'appelant ne prend pas de conclusions expresses. On comprend que l'appel tend à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion du locataire n'est pas prononcée, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence de la cour de céans (CACI 30 août 2011/220). L'appel est dès lors recevable.

**3. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., 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., 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; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249).

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

**b)** Les faits et moyens de preuve 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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). Selon la

jurisprudence de la cour de céans, ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire; les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (CACI 14 mars 2011/2 c. 2 in JT 2011 III 43).

En l'espèce, l'appelant a joint à son appel, outre l'ordonnance attaquée, un lot de cinq pièces. Deux d'entre elles sont postérieures au 14 octobre 2011, date de l'audience devant le juge de paix. Vu la jurisprudence susmentionnée, seules ces pièces sont recevables.

**4.** L'appelant ayant conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la cour de céans doit tout d'abord examiner, comme exposé sous ch. 2c ci-dessus, la recevabilité de la requête d'expulsion déposée devant le juge de paix au regard de l'art. 257 CPC.

**a)** A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies.

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16è Séminaire de droit du bail, 2010, n. 42 p. 15; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kom, 2010, n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les

parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 257 CPC; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54 p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. On considère par ailleurs que la situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146).

**b)** Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263; Colombini, Note sur l'arrêt CREC 18 février 2011/1 et sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (Bohnet, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Revue jurassienne de jurisprudence 2008, pp. 285 ss; Lüscher/Hofmann, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 165; Meier, op. cit., pp. 373 et 378; Bisang, Neue Zivilprozessordnung : Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung - Nouveau code de procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion, in MietRecht Aktuell 3/2010, pp. 110 ss; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56 pp. 357-358). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation

du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête d'expulsion. Dans ce cas, le bailleur doit alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, op. cit., n° 1454 p. 263; JT 2011 III 146).

**5. a)** L'appelant conteste l'ordonnance entreprise au motif que divers paiements ont été effectués pour le rattrapage du loyer. Il relève que sa fille ne s'est pas acquittée du loyer comme convenu, raison pour laquelle un retard a été accumulé.

**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, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'avis comminatoire doit clairement mentionner, outre l'invitation à payer l'arriéré, le montant de l'arriéré lui-même, pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, en indiquant notamment les mois de calendrier impayés. Au besoin, l'avis contiendra un décompte détaillé des loyers en souffrance (cf. Lachat, Le bail à loyer, chap. 27, p. 666; Wessner, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, n. 17 ad art. 257d CO, pp. 229-230 et les réf. citées).

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, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

**c)** En l'espèce, l'avis comminatoire, par lequel un montant de 4'592 fr. a été réclamé, a été réceptionné le 19 mai 2011 par l'appelant, le délai de trente jours échéant le 19 juin suivant. A l'audience du 14 octobre 2011, l'appelant a produit des pièces concernant différents paiements. Selon les récépissés postaux fournis, un versement de 1'312 fr. a été effectué par ses soins le 5 août 2011, puis un versement de 612 fr. le 13 octobre suivant. Du décompte établi par le Service social de Lausanne (Centre social régional - URI 3) le 29 septembre 2011, il ressort que seul un acompte de 656 fr. a été versé pendant le délai comminatoire. En appel, l'appelant produit un récépissé postal supplémentaire attestant qu'un versement a encore été effectué le 24 novembre 2011. L'appelant ne prétend ni ne démontre qu'il se serait acquitté du montant réclamé dans le délai de trente jours fixé par l'avis comminatoire. Il invoque devoir rattraper l'arriéré de loyer de sa fille [...] qui n'a pas versé sa part de loyer de décembre 2010 à fin avril 2011. Cet argument est toutefois sans pertinence dès lors que l'appelant est seul titulaire du bail et qu'il répond du paiement du loyer.

**d)** Cela étant, le cas est clair tant au vu des pièces du dossier qu'au vu de la situation juridique, les pièces permettant d'apprécier que le bailleur a valablement résilié le bail en vertu de l'art. 257d CO et que l'expulsion de la locataire a été ordonnée à juste titre.

**6.** Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelant étant infondés, l'appel doit être rejeté en application de l'art 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe au locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis rue [...], à [...].

Enfin, compte tenu du fait que la fille majeure de l'appelant réside dans les locaux litigieux et qu'elle risque de subir les conséquences d'une exécution forcée, il y a lieu de lui notifier le présent arrêt.

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

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 CPC), il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

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. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelant O.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à la rue [...], à [...].
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant O.\_\_\_\_\_.

**V. L'arrêt motivé est exécutoire.**

Le président :

La greffière :

Du 28 décembre 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 :

- O. \_\_\_\_\_,
- [...],
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour F. \_\_\_\_\_).

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).

La greffière :