

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 novembre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 257, 308 et 314 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 août 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Bâle, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 18 septembre 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à H.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 2 octobre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, av. [...] (appartement de deux pièces au 3<sup>e</sup> étage et une cave) (I) ; arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II) ; mis les frais à la charge de la partie locataire (III) ; dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV) ; dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. Statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO, il a considéré que le congé était valable, dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer réclamé par la bailleresse pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2012 n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti à cet effet.

**B.** Par appel du 28 septembre 2012, H.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais, à l'annulation de l'ordonnance précitée et à l'annulation du congé.

L'intimée 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) La bailleresse Q.\_\_\_\_\_ et la locataire H.\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de deux pièces comprenant une cave, au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à l'av. de [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel brut de 1'150 fr., incluant un acompte de frais de chauffage et d'eau chaude de 100 francs.

Ce contrat précise, à son chiffre 5.2, que « [l]e loyer est échu le 1<sup>er</sup> jour du mois (date d'échéance). Le locataire a payé à temps si le bailleur peut disposer de l'argent à la date d'échéance. »

Conclu pour une durée indéterminée, ce contrat peut être résilié dans un délai de trois mois pour un terme fixé à fin mars, fin juin ou fin septembre.

2) Par courrier recommandé du 15 février 2012, Q.\_\_\_\_\_ a requis de la locataire qu'elle paie l'arriéré de loyer pour les mois de janvier et février 2012 d'un montant de 2'300 fr. dans un délai de trente jours dès réception de cette correspondance. La bailleresse a attiré l'attention de la locataire sur le fait qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle se réservait le droit de résilier le bail conformément aux dispositions de l'art. 257d CO.

Ce courrier recommandé a été distribué le 23 février 2012.

Par courrier recommandé du 16 avril 2012, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai 2012, utilisant la formule officielle et indiquant qu'il s'agissait de la résiliation légale en application de l'art. 257d al. 2 CO.

3) Le 11 mai 2012, la locataire a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation, faisant valoir que l'arriéré de loyers était réglé et que le paiement du loyer était à jour jusqu'au 30 juin 2012. Il indiquait ne pas se souvenir d'avoir reçu un avis de mise en demeure.

4) Par requête du 21 juin 2012, la bailleresse a conclu, avec suite de frais, à ce que la locataire H.\_\_\_\_\_ soit expulsée de l'appartement de deux pièces comprenant une cave, au 3<sup>e</sup> étage de

l'immeuble sis à l'av. de [...], à Lausanne, dans les plus proches délais. Elle demandait à ce que soit appliquée la procédure en protection des cas clairs selon l'art. 257 CPC.

5) A l'audience du 21 août 2012 tenue devant la juge de paix, seul s'est présenté l'associé gérant, avec signature individuelle, de la société H.\_\_\_\_\_. Il a admis n'avoir réglé les loyers des mois de janvier et février 2012 qu'en date du 11 mai 2012. Il a également expliqué qu'au début du mois de janvier 2012, il avait été durement éprouvé par le cancer de sa mère et le décès de son père. De ce fait, il avait négligé certaines tâches ; il n'avait pas eu connaissance du pli de la mise en demeure que sa secrétaire avait oublié d'aller chercher.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance admettant la requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyer. Pour décider si la voie 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; ATF 136 III 196 c. 1.1; Sj 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le *dies a quo* de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A\_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18).

En l'espèce, le loyer mensuel net s'élève à 1'050 fr. pour l'appartement, plus 100 fr. d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude, soit un montant total de 1'150 fr. mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**2.** a) L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue

En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours.

Interjeté le 28 septembre 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès lors formellement recevable.

**3.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées).

**4.** L'appelante ne conteste pas que les loyers faisant l'objet de la mise en demeure du 15 février 2012 ont été payés en dehors du délai comminatoire. Le jugement peut être confirmé dans la mesure où il considère que les conditions de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) sont réalisées. En particulier, le fait que l'associé gérant ait négligé ses affaires administratives en raison d'une grave maladie de sa mère et du décès de son père ou encore que sa secrétaire ait omis d'aller chercher le pli contenant l'avis comminatoire ne sont pas des motifs empêchant la réalisation des conditions de l'art. 257d CO.

D'une part, le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 667 ; Burkhalter/ Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). En l'espèce, la sommation est réputée avoir été notifiée le 23 février 2012, à l'échéance du délai de garde, et l'arriéré n'a pas été

réglé dans le délai comminatoire. Le congé a par ailleurs été adressé le 16 avril 2012, après l'échéance de ce délai.

Quant aux motifs humanitaires liés à la situation personnelle du locataire, ils 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, in CdB 1997 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF 4A\_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2; Lachat, Le bail à loyer, p. 820 note infrapaginale 117).

**5.** L'appelante soutient que le congé est contraire au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il fait valoir qu'il aurait téléphoné à la régie dans le courant du mois de mars 2012 et obtenu de cette dernière l'assurance qu'il pourrait payer l'arriéré à mi-mai 2012. Il sollicite l'audition de la représentante de la régie qui lui aurait donné cette assurance.

Force est de constater que le moyen n'a pas été soulevé ni dans la lettre de contestation de congé du 11 mai 2012, ni devant le premier juge, où seul le fait que l'appelante n'avait pas eu connaissance de l'avis comminatoire a été invoqué. De même, l'appelante n'a pas sollicité en première instance l'audition de la représentante de la régie.

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 (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 138). 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 (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137).

En l'espèce les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués en deuxième instance pouvaient l'être devant le premier juge, de sorte qu'ils sont irrecevables en appel. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la réquisition d'audition de témoin.

Le moyen doit dès lors être rejeté, aucun accord avec le bailleur ou son représentant n'étant établi sur la base du dossier.

**6.** L'appelante fait valoir que les conséquences du congé seraient disproportionnées, dès lors que l'arriéré a été entretemps réglé.

Le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit 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 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles (loyer payé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire ou arriéré insignifiant) qu'une annulation fondée sur l'art. 271 al. 1 CO pourrait entrer en ligne de compte (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf.). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, Le bail à loyer, p. 672; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25).

De telles circonstances exceptionnelles ne sont pas établies en l'espèce, l'arriéré portant sur une somme de 2'300 fr. représentant deux mois de loyer et n'ayant pas été réglé dans les quelques jours suivant l'échéance du délai comminatoire.

**7.** L'appelante fait valoir que le congé serait un congé représailles. L'intimée aurait décidé de se servir du retard de paiement de loyer en représailles au fait que l'appelante avait résilié ses nombreuses polices d'assurance concernant sa flotte de véhicules.

Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I 424). Il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a - ou a eu - un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO; TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité; CREC I 31 octobre 2008/502). Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas).

Le moyen invoqué par l'appelante est nouveau, partant irrecevable. Au demeurant, les allégations de l'appelante ne reposent sur aucun élément du dossier et sont inconsistantes. Rien ne permet dès lors de retenir, même au stade de la vraisemblance, un congé représailles, encore moins des circonstances exceptionnelles au sens de la jurisprudence précitée.

**8.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

**9.** 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'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté, en tant qu'il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante H.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à H.\_\_\_\_\_ une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, avenue de [...] (appartement de deux pièces au 3<sup>e</sup> étage).

**V. L'arrêt motivé est exécutoire.**

Le président :

La greffière :

Du 20 novembre 2012

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 à :

- H. \_\_\_\_\_,
- Q. \_\_\_\_\_.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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.

La greffière :