

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 novembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Bendani  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, à Renens, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 octobre 2013 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **O.**\_\_\_\_\_, à Zurich, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 3 octobre 2013, dont la motivation a été envoyée aux parties le 14 octobre 2013 pour notification, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a constaté que les conclusions tendant à l'expulsion d'U.\_\_\_\_\_ des locaux litigieux est sans objet (I), ordonné à V.\_\_\_\_\_ et tous autres occupants de quitter et rendre libres pour le vendredi 15 novembre 2013, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1020 Renens, [...] (appartement de 4,5 pièces n° A7 + une cave et garage n° 10) (II), dit qu'à défaut pour la partie locataire V.\_\_\_\_\_ 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 (III), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'il en sont requis par l'huissier de paix (IV), fixé les frais judiciaires et dépens (V à VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a retenu que l'arriéré de loyers n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272) et qu'U.\_\_\_\_\_ avait signé le bail pour faire office de garant et n'avait jamais occupé les locaux litigieux.

**B.** Par acte du 25 octobre 2013, V.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance en concluant à une suspension de six mois de l'ordonnance d'expulsion.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

**1.** Par contrats signés les 1<sup>er</sup> et 6 avril 2010, O.\_\_\_\_\_, représentée par la gérance F.\_\_\_\_\_ SA, a remis à bail à U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ un appartement de 4,5 pièces n° A7 + cave, ainsi qu'une place de parc n° 10 dans le garage collectif, à partir du 15 avril 2010. Par

avenants datés du 27 août 2010, l'entrée en vigueur des baux à loyer a été reportée au 1<sup>er</sup> septembre 2010. Le loyer mensuel net de l'appartement était de 1'960 fr., plus 330 fr. de charges, et celui de la place de parc de 130 francs.

**2.** Par deux lettres recommandées du 24 avril 2013, la gérance F.\_\_\_\_\_SA a mis en demeure U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 4'580 fr., correspondant aux loyers et charges de l'appartement de mars et avril 2013, et de la somme de 390 fr., correspondant aux loyers de la place de parc de février à avril 2013. Les deux sommations indiquaient qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les baux à loyer seraient résiliés.

Le 27 mai 2013, la gérance F.\_\_\_\_\_SA a résilié les deux baux à loyer avec effet au 30 juin 2013, pour défaut de paiement de loyers.

**3.** Par requête du 4 juillet 2013 adressée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, postée le 19 juillet 2013, O.\_\_\_\_\_, représentée par la gérance F.\_\_\_\_\_SA, elle-même représentée par l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, a conclu à ce qu'ordre soit donné à U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge l'appartement sis au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble ...][...], à 1020 Renens, ainsi que la place de parc n° 10, sise au 1<sup>er</sup> sous-sol garage de l'immeuble [...], à 1020 Renens, libres de tout bien et de tout occupant (I), et qu'à défaut de s'exécuter, les locataires pourront y être contraints par la voie de l'exécution forcée, à charge du juge de fixer les opérations d'exécution forcée à la date et l'heure que justice dira pour le cas où les intimés ne se seraient pas exécutés (II).

L'audience en procédure sommaire a eu lieu le 3 octobre 2013.

**En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion 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. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A\_552/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, l'appelante a conclu à une prolongation de bail de six mois. Compte tenu des loyers et des charges s'élevant à 2'420 fr. au total, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 257 ss et 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

**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 (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 les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43).

En l'espèce, le certificat médical du 22 août 2013 produit par l'appelante aurait pu l'être en première instance, de sorte qu'il est irrecevable. En revanche, les lettres des 9 et 16 octobre 2013 de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (ci-après : EVAM) et du Centre social régional de l'Ouest lausannois respectivement sont recevables, car postérieures à l'ordonnance attaquée.

**3. a)** L'appelante fait valoir que sa santé est très délicate, qu'elle a la charge de deux enfants et qu'elle s'est adressés à l'EVAM qui prend en charge une partie de son loyer. En revanche, elle reconnaît qu'elle doit le montant des impayés tels qu'exposés dans l'ordonnance d'expulsion.

**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 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), 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., 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 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références).

En outre, si l'état de santé d'un locataire doit être pris en considération dans le cadre d'une prolongation du bail (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)** En l'espèce, l'appelante n'a pas payé l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours imparti, lequel a commencé à courir le 27 avril 2013, soit le lendemain de la date à laquelle l'intéressée a retiré la mise en demeure à la poste, et est arrivé à échéance le 26 mai 2013. L'intimée était par conséquent fondée à résilier les baux à loyer concernés dans les trente jours, ce qu'elle a fait valablement par formule officielle du 27 mai 2013 pour le 30 juin 2013. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration des baux à loyer au 30 juin 2013 (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

Les moyens allégués par l'appelante ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier les contrats de bail en application de l'art. 257d CO, au vu de la jurisprudence susmentionnée. Au demeurant, on notera que 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.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise 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'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 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.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à V.\_\_\_\_\_, 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 1020 Renens, [...] (appartement de 4,5 pièces n° A7 + cave et garage n° 10).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante V.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 novembre 2013

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 :

- V.\_\_\_\_\_
- M. Mikaël Ferreiro (pour O.\_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 14'520 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 l'Ouest lausannois

La greffière :