

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 janvier 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Kühnlein  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d, 266m, 266n CO ; 169 CC ; 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 octobre 2013 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Lonay, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 10 octobre 2013, dont la motivation a été notifiée à la partie locataire le 25 octobre 2013, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à P. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 12 novembre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (Appartement n° 2 de 2 pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'un garage collectif au 2<sup>e</sup> sous-sol, emplacement n° 13) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 400 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a constaté que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la locataire dans le délai de trente jours imparti par les mises en demeure qui lui avaient été notifiées à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), respectivement pour l'appartement et pour le garage collectif, si bien que les congés notifiés le 28 mai 2013 pour le 30 juin 2013 avaient été valablement donnés. Au demeurant, il a considéré que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par acte du 4 novembre 2013, remis à la poste le même jour, P.\_\_\_\_\_, a interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre cette ordonnance, en concluant implicitement à sa réforme dans le sens du rejet de la requête d'expulsion. Elle a produit un certificat de famille à l'appui de son appel.

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. Selon bail à loyer signé le 20 mars 2000, L.\_\_\_\_\_, représentée par la régie [...], a donné en location à P.\_\_\_\_\_ un appartement n° 2 de 2 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...], [...].

Par contrat de bail à loyer du 10 février 2007, L.\_\_\_\_\_ a en outre donné en location à P.\_\_\_\_\_ un garage collectif au 2<sup>e</sup> sous-sol, emplacement n° 13, sis dans le même immeuble.

Le loyer actuel de l'appartement est de 655 fr. par mois, l'acompte de chauffage et d'eau chaude de 70 fr. par mois et le loyer de la place de parc de 160 fr. par mois.

2. Par courrier recommandé du 15 avril 2013, distribué le 25 avril 2013, la régie [...], agissant pour le compte de la partie bailleuse, a mis en demeure P.\_\_\_\_\_ de verser dans un délai de trente jours le montant de 2'275 fr., à savoir 1'965 fr. à titre de loyers impayés de l'appartement pour les mois d'avril, mai et juin 2013, 210 fr. à titre d'acompte de charges pour la même période, 50 fr. de frais de rappel impayés et 50 fr. de frais de mise en demeure. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO.

Par courrier recommandé du même jour, distribué également le 25 avril 2013, la régie [...], agissant pour le compte de la partie bailleuse, a notifié à P.\_\_\_\_\_ une seconde sommation - renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié - de verser le montant de 580 fr., à savoir 480 fr. à titre de loyers impayés du garage collectif pour les mois d'avril, mai et juin 2013, 50 fr. de frais de rappel impayés et 50 fr. de frais de mise en demeure.

3. Par courrier du 28 mai 2013, adressé à P.\_\_\_\_\_ sous pli recommandé - qui n'a pas été retiré par la partie locataire - et sous pli simple « A », la bailleuse, représentée par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, a résilié le bail portant sur l'appartement pour le 30 juin 2013. Le congé a été notifié au moyen de la formule « notification de résiliation de bail » agréée par le canton.

Par courrier du même jour, également adressé à P.\_\_\_\_\_ sous pli recommandé - non retiré - et sous pli simple « A », la bailleuse a résilié au moyen de la formule de notification officielle le bail portant sur le garage collectif pour le 30 juin 2013.

4. Le 6 août 2013, la partie bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer que P.\_\_\_\_\_ doit être expulsée de l'appartement et du garage occupés dans l'immeuble sis à [...], [...].

Selon l'ordonnance attaquée, se sont présentés à l'audience du 10 octobre 2013 à 14h30 pour la partie bailleuse Karin Racioppi, stagiaire en l'étude de Martine Schlaeppli, agent d'affaires brevetée à Vevey, et pour la partie locataire P.\_\_\_\_\_ personnellement.

Le 10 octobre 2013 à 15h. 40, la partie locataire a déposé au guichet de la Justice de paix des photocopies de preuves de paiement. Il s'agit de copies d'un carnet de quittances attestant qu'elle a versé le 30 mai 2013 au guichet de la poste la somme de 2'655 fr. sur le compte [...] de la régie [...], soit cinq jours après l'échéance du délai comminatoire.

5. Selon le certificat de famille produit à l'appui de son appel du 4 novembre 2013, P.\_\_\_\_\_, est l'épouse de A.H.\_\_\_\_\_ depuis le [...] 2013. Un enfant, B.H.\_\_\_\_\_, né le [...] 2013, est issu de ce mariage.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance 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'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).

**1.2** L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire.

En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Ce délai a été respecté et il convient d'entrer en matière sur l'appel.

**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").

### **3.**

**3.1** 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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par

l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105).

Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 c. 3b ; CACI 1<sup>er</sup> octobre 2012/450 c. 3b ; CACI 4 septembre 2013/449 c. 6.2 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO).

En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (Higi, op. cit., n. 26 ad art. 266m-266n CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 634, ch. 4.7 ; CACI 1<sup>er</sup> octobre 2012/450 c. 3b).

**3.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que la partie locataire a été dûment mise en demeure de payer les loyers impayés, qu'elle ne l'a pas fait dans le délai imparti et que la partie bailleuse a résilié le bail en respectant les délais. L'ordonnance querellée ne prête ainsi pas le flanc à la critique sur ce point.

Cela étant, la partie locataire soutient en appel que la sommation et la résiliation ne seraient pas valables faute d'avoir été adressées également à celui qui était son mari depuis le [...] 2013. L'appelante est seule titulaire du bail et elle ne prétend pas avoir informé l'intimée du fait qu'elle s'était mariée le [...] 2013, ni du fait que l'appartement qu'elle louait depuis l'année 2000 serait devenu son logement de famille. Elle ne prétend pas non plus avoir invoqué ce fait devant le juge de l'expulsion. C'est seulement dans le cadre de son appel qu'elle invoque pour la première fois son mariage, en produisant un certificat de famille qui atteste effectivement qu'elle s'est mariée le [...] 2013 avec A.H.\_\_\_\_\_.

Or en appel, 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 de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1 et les références citées, in SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 c. 2.2).

Dès lors que l'appelante aurait pu, en faisant preuve de la diligence requise, invoquer devant le premier juge le fait qu'elle s'était mariée le [...] 2013 et que l'appartement de [...] constituait son logement de famille, il ne peut être tenu compte de ce fait en appel. Au regard de l'état de fait soumis au premier juge, l'ordonnance entreprise échappe à la critique et ne peut qu'être confirmée.

De toute manière, l'appel aurait dû être rejeté même si la pièce établissant le mariage avait été recevable en appel. En effet, il a été jugé que le locataire qui déplace le logement de la famille sans informer le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de la nullité du congé sur la base de l'art. 266o CO (ATF 137 III 208 c. 2.5). Il doit en aller de même pour le locataire qui n'a pas informé le bailleur de son mariage survenu en cours de bail.

**4.** En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée 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, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- 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 P.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à A.H.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (Appartement n° 2 de 2 pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'un garage collectif au 2<sup>e</sup> sous-sol, emplacement n° 13).

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 janvier 2014

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 à :

- Mme P. \_\_\_\_\_,
- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour L. \_\_\_\_\_).

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 :