

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 août 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Abrecht et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\* \* \* \* \*

**Art. 257d al. 2 CO ; 257 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance rendue le 14 juillet 2015 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **U.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 14 juillet 2015, notifiée au locataire H.\_\_\_\_\_, le 22 juillet 2015, statuant sur requête de la bailleresse U.\_\_\_\_\_, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à H.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 11 août 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (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) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire de l'intégralité du montant de 4'660 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 31 janvier 2015, sous déduction de 2'574 fr., le congé signifié par U.\_\_\_\_\_ à H.\_\_\_\_\_ par avis recommandé du 3 mars 2015 pour le 30 avril 2015 était valable et 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 écrit et motivé du 20 octobre 2014, H.\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette ordonnance, demandant à la Cour de céans « de surseoir aux différentes décisions d'expulsion ». Il a par ailleurs sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son appel.

L'effet suspensif n'a fait l'objet d'aucune décision d'octroi formelle, celui-ci résultant déjà de la loi (art. 315 al. 1 CPC).

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.** Par contrat de bail du 25 avril 2008, la bailleresse U. \_\_\_\_\_ a remis à bail au locataire H. \_\_\_\_\_, pour le 16 mai 2008, un appartement de 4 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne.

Le loyer mensuel était fixé à 2'330 fr. net, y compris un acompte de charges de 180 francs.

**2.** Par lettre du 20 janvier 2015 adressée sous pli recommandé à H. \_\_\_\_\_, U. \_\_\_\_\_ a sommé celui-ci de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de la somme de 3'840 fr. correspondant aux loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 31 janvier 2015 déduction faite d'un paiement de 820 fr. intervenu le 21 novembre 2014, faute de quoi le bail serait résilié.

H. \_\_\_\_\_ a versé les montants de 1'510 fr. le 1<sup>er</sup> février 2015 (correspondant au solde du loyer de décembre 2014), 565 fr. le 9 février 2015 et 499 fr. le 12 février 2015. Il n'a ainsi pas payé l'entier de arriéré de loyers en question dans le délai imparti, puisqu'à l'échéance du délai comminatoire, il lui restait encore un solde de 1'266 fr. à payer pour le loyer du mois de janvier 2015.

Par courrier recommandé du 3 mars 2015, U. \_\_\_\_\_ a signifié à son locataire qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2015 en vertu de l'art. 257d CO (code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Par courrier du 27 avril 2015, la bailleresse a fixé l'état des lieux le mercredi 6 mai 2015 à 08h00. H. \_\_\_\_\_ locataire n'a pas libéré son appartement à la date prévue, ni à ce jour.

**3.** Par acte adressé le 7 mai 2015 à la Juge de paix, U. \_\_\_\_\_ a requis l'expulsion de son locataire.

H.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur cette requête le 29 juin 2015, demandant à la Juge de paix « de surseoir à statuer » sur son expulsion.

Une audience a eu lieu le 14 juillet 2015, à laquelle les deux parties se sont présentées.

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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.

Selon la jurisprudence fédérale, la valeur litigieuse - qui détermine la voie de droit - est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, la durée prévisible ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 2'330 fr., la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable. En particulier, nonobstant que l'appelant sollicite littéralement le « report » de l'expulsion, on comprend qu'il vise en réalité la réforme du prononcé d'expulsion lui-même et non seulement son report dans le temps, puisqu'il sollicite qu'il soit tenu compte de ses efforts pour se mettre à jour quant au paiement du loyer et de l'arriéré et mentionne également des démarches de relocation n'ayant pas encore abouti, alors qu'il n'indique aucune échéance au report formellement sollicité.

**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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

**b)** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives.

En l'occurrence, l'appelant invoque en substance, à l'appui de ses conclusions tendant à obtenir le report de l'expulsion, d'une part les efforts déployés pour régler le loyer courant ainsi que les arriérés, notamment des démarches effectuées afin d'obtenir l'allocation de prestations d'invalidité et, d'autre part, le fait que les démarches entreprises en vue de se reloger n'ont pas encore abouti. En l'occurrence, ces éléments ont déjà été invoqués devant l'autorité de première instance par courrier du 29 juin 2015, de sorte qu'ils ne sont pas nouveaux et, partant, sont recevables en appel.

**3. a)** Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257 d CO octroie à la partie bailleresse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 II 548 c. 4; TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, c. 4, en fr.). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO).

Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte en pareille hypothèse, n'étant pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; 4C\_7412006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117, p. 820). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la

proportionnalité. Toutefois, et 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). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 c. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d).

**b)** Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A\_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120).

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 (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1). Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157; CREC 30 juillet 2013/251).

**c)** La décision incriminée, corroborée par les pièces du dossier, retient que les loyers dus pour la période de décembre 2014 et janvier 2015 n'ont été que partiellement payés dans le délai de grâce de trente jours imparti le 20 janvier 2015 en application de l'art. 257d CO. L'appelant ne le conteste d'ailleurs pas. Il ne ressort pas davantage de l'appel ni du dossier de première instance que l'appelant aurait consigné

l'arriéré ou aurait invoqué la compensation avant l'échéance du délai comminatoire. Il s'ensuit que l'application de la procédure de cas clair visée à l'art. 257 CPC était justifiée au plan procédural, d'une part, et que sur le fond, les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées, de sorte que le congé, donné le 5 mars 2015 (date du timbre postal) pour le 31 avril 2015 suivant, respectant le préavis requis de trente jours pour la fin d'un mois, a été valablement signifié, fondant l'obligation de l'appelant de restituer.

Les motifs invoqués par l'appelant tenant à sa situation difficile en raisons d'ennuis de santé et des difficultés financières occasionnées par une allocation tardive de prestations d'invalidité, ainsi qu'à l'échec des démarches entreprises en vue de se reloger, ne sont pas établis ni même rendus vraisemblables, ce qui exclut déjà de les prendre en considération. Au surplus, même établis, ils ne suffiraient pas à justifier un report de l'expulsion en application du principe de la proportionnalité : la décision incriminée a certes impartie à l'appelant un délai de départ inférieur à un mois, éventuellement susceptible de fonder une violation du principe de la proportionnalité dans l'hypothèse - non établie en l'espèce - de l'existence de motifs humanitaires. Cependant, compte tenu de l'effet suspensif résultant *ex lege* de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, l'appelant aura de fait obtenu à l'issue de la présente procédure une prolongation du délai de libération. En outre, il faut considérer que le bail a été résilié pour la fin du mois d'avril dernier, de sorte qu'en définitive, l'appelant aura bénéficié pour organiser son relogement d'une période de quatre mois à tout le moins, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence en présence de motifs humanitaires justifiant le report de l'expulsion.

**4.** Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour évacuer les lieux.

Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 3'840 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant H.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district Lausanne pour qu'elle fixe à H.\_\_\_\_\_, 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 au chemin [...] à Lausanne.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 août 2015

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 :

- M. H. \_\_\_\_\_,
- U. \_\_\_\_\_.

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.

La greffière :