

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 mars 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Courbat et M. Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\* \* \* \* \*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 janvier 2017 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**\_\_\_\_\_, et **J.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 17 janvier 2017, communiquée aux parties pour notification le 24 janvier 2017, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 14 février 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Rue [...] (Studio n° [...] au rez-de-chaussée et toutes autres dépendances) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette ordonnance sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qu'il a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verserait la somme de 500 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le locataire n'avait pas payé le montant de l'arriéré de loyer de 4'500 fr. pour la période d'avril 2016 (solde) à août 2016 dans le délai comminatoire, qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, que le congé était valable et que M. \_\_\_\_\_ n'avait pas restitué les clés du logement, de sorte que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

**B.** Par acte du 2 février 2017, M. \_\_\_\_\_, non assisté, a formé un « recours motivé » contre cette ordonnance, qu'il a adressé au « Greffe du tribunal cantonal ». Il conclut que l'ordonnance rendue par défaut ne peut

pas être invoquée et maintenue et que « le présent recours et requis et subsidiairement contestés les frais judiciaires, avance de frais et dépens de la bailleuse ». À l'appui de son acte, il fait valoir qu'il avait requis le renvoi de l'audience et qu'il avait changé le cylindre afin que puisse être mené un état de lieu de sortie permettant notamment de constater des moisissures, ce qui lui permettrait d'obtenir une réduction de loyer « à la baisse pour un total de CHF 6'650.- pour insalubrité des locaux ». Il a produit des pièces.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

**1.** Par contrat de bail à loyer du 26 février 2016, les bailleurs F.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont remis en location à M.\_\_\_\_\_ un studio meublé sis à la Rue [...] pour un loyer mensuel de 1'100 fr. charges comprises. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 15 mars 2016 au 15 mars 2017.

**2.** Par courrier recommandé du 2 août 2016, les bailleurs ont mis en demeure M.\_\_\_\_\_ de leur verser, dans un délai de trente jours, le montant de 4'573 fr. 30 pour les loyers restés impayés pour la période du 1<sup>er</sup> avril (solde) au 31 août 2016, frais de commandement de payer par 73 fr. 30 inclus. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Cet avis comminatoire a été distribué le 5 août 2016 au locataire, qui a contesté la résiliation de bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, les bailleurs ont signifié au locataire, par formule officielle adressée sous pli



## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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 du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions 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 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). 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, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1 a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'100 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). Il s'ensuit que l'écriture de M. \_\_\_\_\_ doit être traitée comme un appel.

**1.2** L'ordonnance ayant 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).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

3.2 ;

cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

**2.2** Les pièces produites par l'appelant qui figurent au dossier de première instance sont recevables. Il ne sera en revanche pas tenu compte des pièces 9/1, 9/2 et 9/3, consistant en des photographies des locaux objet de la présente procédure au 28 octobre et 8 novembre 2016, qui sont irrecevables faute d'avoir été produites avant.

## **3.**

**3.1** Sans contester le défaut de paiement de l'arriéré de loyer qui faisait l'objet de l'avis comminatoire dans le délai imparti, l'appelant semble davantage tirer argument du fait que l'expulsion prononcée permettrait la dissimulation des moisissures sur lesquelles il paraît vouloir fonder des prétentions en réduction de loyer.

## **3.2**

**3.2.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

**3.2.2** L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

**3.2.3** La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas

claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

### **3.3**

**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 ce délai, 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).

**3.3.2** En l'espèce, l'argument de l'appelant relatif à l'état des locaux objet du litige n'est pas pertinent dans la mesure où il ne fait pas obstacle à l'application de l'art. 257d CO.

Par ailleurs, le dossier de première instance révèle que l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé. À cet égard, il faut rappeler que la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clairs. En effet, lorsque le locataire saisit parallèlement la Commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion peut faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), JdT 2012 III 37 n° 61 p. 61 et la réf. à deux arrêts publiés de la CACI). En l'espèce,

l'appelant ne rend pas vraisemblable qu'il disposerait de motifs fondés lui permettant d'obtenir l'annulation du congé.

**3.3.3** Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. Les conditions de l'art. 257d CO sont dès lors réalisées. Les clés du logement n'ayant pas été restituées aux bailleurs, la décision d'expulsion était justifiée. Le fait que M. \_\_\_\_\_ ait, trois jours après l'audience, déposé auprès du Juge de paix une clé et tenté de déposer un cylindre qui a été refusé par le greffe n'y change rien.

**4.** En définitive, l'appel, mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne afin qu'elle fixe au locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

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

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

**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 M.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (studio n° [...] au rez-de-chaussée et toutes autres dépendances).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant M.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 21 mars 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. M.\_\_\_\_\_,
- Me Martine Schlaeppli, aab (pour J.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), le 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 :