

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 septembre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 1 et 2 CO ; 257 et 312 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_ et **B.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], locataires, contre l'ordonnance rendue le 19 juin 2020 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **H.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 19 juin 2020, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 21 juillet 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 2,5 pièces au 2<sup>e</sup> étage avec une cave et un galetas) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 la décision 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 la décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 500 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer correspondant à un montant total de 3'753 fr. représentant les loyers dus pour les mois de novembre 2019 à janvier 2020, ceux-ci n'ayant versé qu'un seul montant de 1'257 fr. dans le délai comminatoire. Il a relevé que l'art. 2 de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27 mars 2020 (RS 221.213.4) ne s'appliquait pas dans la mesure où les loyers dus étaient échus avant le 13 mars 2020. Le bailleur n'avait en outre pas fait preuve de mauvaise foi en résiliant le bail des locataires puisqu'il avait strictement respecté les conditions de l'art. 257d CO, ce même s'il s'agissait du premier retard de paiement des locataires et que tout l'arriéré avait été réglé depuis lors. Le magistrat a finalement considéré qu'il s'agissait d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire.

**B.** Par acte du 9 juillet 2020, M.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont interjeté un appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, en substance principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le cas n'est pas clair, que la décision du 19 juin 2020 soit annulée et que l'intimé soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'un délai de 24 mois leur soit accordé pour trouver une autre solution de logement, à ce qu'il soit dit qu'ils peuvent quitter le logement en tout temps, moyennant un préavis écrit d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. Les appelants ont en outre requis que l'effet suspensif soit restitué à l'appel.

Par courrier du 10 juillet 2020, la juge déléguée de la Cour de céans a informé les appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif *ex lege*.

L'intimé n'a pas été appelé à se déterminer.

**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 28 septembre 2007, H.\_\_\_\_\_, représenté par la régie R.\_\_\_\_\_, a remis en location à M.\_\_\_\_\_ et à B.\_\_\_\_\_ un appartement de 2,5 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis au [...]. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée dès le 1<sup>er</sup> novembre 2007. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'138 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais d'exploitation compris, augmenté par la suite à 1'257 francs.

**2.** Par courrier recommandé du 17 janvier 2020, le bailleur a mis M.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 3'753 fr. correspondant aux loyers des mois de novembre et décembre 2019 ainsi que janvier 2020, faute de quoi le bail

serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli a fait l'objet d'un avis pour retrait le 20 janvier 2020, avec un délai de garde échéant le 27 janvier 2020. Il n'a finalement pas été retiré par les locataires et a été renvoyé à l'expéditeur le 28 janvier 2020.

Le 31 janvier 2020, les locataires ont versé au bailleur la somme de 1'257 fr. correspondant au loyer du mois de novembre 2019.

Par formule officielle du 26 février 2020, adressée sous pli recommandé, R. \_\_\_\_\_ a signifié aux locataires M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ la résiliation du contrat de bail pour le 31 mars 2020 pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 17 janvier 2020. Ce pli a été avisé pour retrait le 27 février et distribué le 3 mars 2020.

Le 20 mars 2020, les locataires ont versé la somme de 3'753 fr. au bailleur.

**3.** Le 11 mai 2020, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ des locaux précités.

**4.** Par courrier du 14 mai 2020, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne a informé le juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation du congé par M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Elle a précisé qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

**5.** Une audience d'expulsion a eu lieu le 19 juin 2020, à laquelle ont assisté les parties assistées de leurs conseils.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 1'257 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, l'appel motivé et déposé en temps utile en la forme écrite par les locataires, qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

**2.** 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\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; 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).

En l'espèce, les pièces n<sup>os</sup> 1, 4 et 5, soit la requête en expulsion et son bordereau de pièces ainsi que la décision entreprise, figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. Quant aux pièces n<sup>o</sup> 2, soit un courrier de la commission de conciliation en matière de baux à loyer du 1<sup>er</sup> juillet 2020, n<sup>o</sup> 3, soit les preuves de paiement de tous les loyers et n<sup>o</sup> 6, soit un courrier de l'intimé daté du 6 juillet 2020, elles ne figurent pas au dossier soit parce qu'elles n'ont pas été produites antérieurement, soit parce qu'elles sont nouvelles, ce qui n'est pas déterminant en l'espèce dans la mesure où elles sont en tous les cas irrecevables dans le cadre de la procédure en cas clairs au vu de la jurisprudence susmentionnée.

### **3.**

**3.1** Les appelants dénoncent une violation de l'art. 257 CPC. Ils soutiennent que le juge de paix aurait admis la requête d'évacuation de l'intimé bailleur alors même que la procédure était pendante devant l'autorité de conciliation. Le cas ne serait pas clair dans la mesure où le juge conciliateur n'a pas eu la possibilité de trancher cette affaire en amont, ce alors même que la conciliation aurait certainement permis au bailleur de trouver un accord avec ses locataires, lesquels étaient à jour dans le paiement de leurs mensualités depuis le 20 mars 2020, soit avant la fin du délai de congé. Pour les appelants, une décision d'évacuation ne peut pas être rendue si une procédure de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail est en cours.

### **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).

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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les références ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). Il ne suffit cependant pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (TF 5A\_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.4.1).

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 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

**3.2.2** La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il ne doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A\_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

**3.3** En l'espèce, l'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête en cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC), l'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO valant pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire de bail. Dans un tel cas, la commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais doit la suspendre jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (CACI 10 juillet 2012/325). Le juge de l'expulsion doit alors statuer à titre préjudiciel, ce qui n'a pas été fait dans le cas présent. On y décèle une violation du droit d'être entendus des appelants, violation qui pourrait mener à une

admission et un renvoi de la cause au premier juge. Toutefois, un renvoi s'avérerait inutile, à défaut de tout fondement pouvait rendre invalide le congé, comme cela sera développé ci-après (cf. consid 4.5 *infra*). Les appelants ne se plaignent du reste pas d'une violation de leur droit d'être entendus et une telle violation pouvant au demeurant être réparée en seconde instance, autorité qui bénéficie d'un plein pouvoir de cognition.

**3.4** Aux termes de l'art. 257d al. 1 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).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail avec effet immédiat moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7).

La jurisprudence admet toutefois qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. cit.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A 634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

**3.5** Il ressort des éléments du dossier que l'entier du montant dû n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, puisque sur les 3'753 fr.

d'arriéré dû, seul un montant de 1'257 fr. a été acquitté dans ce délai. Le paiement du solde (soit de l'intégralité du montant dû) est intervenu le 20 mars 2020, alors que le délai comminatoire était arrivé à échéance à la fin du mois de février 2020 – ce qui est du reste admis par les appelants. Dès lors, le laps de temps toléré par la jurisprudence a été dépassé et cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que la somme totale ait été finalement versée.

A cela s'ajoute que les appelants ne rendent pas vraisemblable l'allégué – à supposer recevable (art. 317 CPC) –, selon lequel l'un de leurs débiteurs n'aurait pas été en mesure de s'acquitter de sa dette ce qui aurait provoqué le défaut de paiement des loyers, le seul caractère notoire lié à la circonstance de la crise sanitaire actuelle étant à cet égard insuffisant.

Aucun autre motif d'inefficacité n'ayant été invoqué par les appelants, il y a lieu de confirmer le raisonnement du premier juge, en ce sens que la procédure en cas clairs est applicable au cas d'espèce puisque l'état de fait ainsi que le droit sont limpides, le congé ayant été donné valablement en raison du retard de paiement du loyer par les locataires.

#### **4.**

**4.1** A titre subsidiaire, les appelants plaident l'octroi d'un sursis à l'expulsion de deux ans en raison de la difficulté pour la famille de quatre personnes – dont deux enfants – de pouvoir retrouver un logement à brève échéance et du ralentissement économique lié à la pandémie de coronavirus, la situation financière de l'époux étant devenue précaire de ce fait.

**4.2** Selon la jurisprudence, 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_7412006 du 12

mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être considérés 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 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

**4.3** En l'espèce, les motifs humanitaires évoqués par les appelants ne peuvent pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; le cas échéant, ils devront être examinés dans le cadre de l'exécution forcée, étant relevé que le délai d'évacuation a été fixé à un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence ; au surplus, il ne se justifie pas de prolonger ce délai, étant rappelé qu'une prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO) ; enfin, les locataires ont bénéficié *de facto* d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC) ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Le principe de la proportionnalité est ainsi respecté.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné au juge de paix afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour quitter les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 *in fine* TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le bailleur n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'acte d'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à M.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 2,5 pièces au 2<sup>e</sup> étage, une cave et un galetas).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants M.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Noudemali Romuald Zannou (pour M.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, aab, (pour H.\_\_\_\_\_),

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 :