

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 décembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Crittin Dayen et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Bannenber

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Z.**\_\_\_\_\_ et **B.Z.**\_\_\_\_\_,  
à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 août 2021 par  
le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les  
appelants d'avec **H.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 9 août 2021, adressée le 16 août 2021 pour notification aux parties, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou l'autorité précédente) a ordonné à A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 6 septembre 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces et demie au rez-de-chaussée gauche, un jardinet et un galetas), ainsi que les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (une place de parc extérieure n° 4) (I), a dit qu'à défaut pour les 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 l'ordonnance sur requête de H. \_\_\_\_\_, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a retenu que A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ n'avaient pas payé à temps les loyers en souffrance pour les mois de janvier et février 2021, de sorte que les congés signifiés par H. \_\_\_\_\_ étaient valables. Partant, l'expulsion des susnommés devait être ordonnée.

**B.** Par acte du 3 septembre 2021, A.Z. \_\_\_\_\_, agissant également pour son épouse B.Z. \_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais, à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 10 juin 2021 par H. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soit rejetée, que l'expulsion soit annulée et que les contrats le liant, lui-même et son épouse B.Z. \_\_\_\_\_, à l'intimée soient maintenus. Il a joint un lot de pièces à son appel.

Par envoi séparé du 3 septembre 2021, l'appelant a transmis à l'autorité de céans copie de la requête tendant au constat de la nullité des congés adressée le même jour à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation).

Le 9 septembre 2021, l'appelant a produit un certificat médical daté du 27 août 2021 concernant son épouse B.Z.\_\_\_\_\_.

Le 29 octobre 2021, il a produit copie des courriers échangés entre les parties et la commission de conciliation.

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

**1.** **a)** Par contrat de bail du 20 juillet 2005, l'intimée, en qualité de bailleresse, représentée par [...] (ci-après : la gérance), a remis en location aux appelants, en qualité de locataires, solidairement entre eux et avec effet au 15 août 2005, un appartement de trois pièces et demie situé au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 1'430 fr., charges comprises.

A la même date, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 15 août 2005, portant sur une place de parc (n° 4) située à [...], pour un loyer de 90 fr. par mois.

**b)** Le loyer relatif de l'appartement a été augmenté à 1'538 fr. par mois, charges comprises, dès 1<sup>er</sup> avril 2009, selon formule officielle du 12 novembre 2008.

**2.** **a)** Par courriers recommandés du 12 février 2021, l'intimée a imparti à chacun des appelants un ultime délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent du montant de 1'718 fr. – correspondant aux loyers relatifs à la place de parc pour les mois de janvier et de février 2021, ainsi que de

l'appartement pour le mois de février 2021 -, faute de quoi les baux seraient résiliés dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant l'échéance du délai comminatoire.

Les plis ont été retournés à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ».

**b)** Par formules officielles du 29 mars 2021, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants, l'intimée leur a signifié les résiliations des contrats de bail susmentionnés avec effet au 30 avril 2021, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 12 février 2021.

Les plis ont été retournés à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ».

**3.** Le 10 juin 2021, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion des appelants des locaux litigieux.

Par plis recommandés du 12 juillet 2021, la requête précitée a été envoyée aux appelants. Les destinataires n'ayant pas retiré leurs plis respectifs, ceux-ci leur ont été retournés en courrier A le 26 juillet suivant.

Par plis recommandés et courriers A du 23 juillet 2021, une citation à comparaître à une audience appointée le 9 août 2021 a été envoyée aux parties.

L'intimée, représentée par son conseil, ainsi que les appelants personnellement, ont été entendus à l'audience d'expulsion du 9 août 2021.

**4.** L'ordonnance entreprise a été notifiée le 24 août 2021 aux appelants.

**5.** Le 3 septembre 2021, l'appelant a saisi la commission de conciliation d'une requête en constat de la nullité des congés du 29 mars 2021.

Le 20 octobre 2021, le président de la commission de conciliation a suspendu la cause précitée jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En cas de litige portant 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 est contestée, 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. 1.2.2.3).

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

**1.2** En l'espèce, la validité des résiliations est contestée et les loyers mensuels des locaux litigieux s'élèvent à 1'628 fr. (1'538 fr. [appartement] + 90 fr. [place de parc]), de sorte que la valeur litigieuse

est supérieure à 10'000 fr. ([12 x 1'628 fr.] x 3 ans = 58'608 fr.) et que la voie de l'appel est ouverte. L'acte d'appel a en outre été déposé en temps utile. La question se pose toutefois de savoir si l'appelant était en droit de faire appel seul ; il peut en l'occurrence être retenu que l'appelant représente également son épouse B.Z.\_\_\_\_\_ devant l'autorité de céans vu les conclusions de l'appel et compte tenu du fait que les époux ont été actionnés ensemble par l'intimée. Il s'ensuit que l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). La nature particulière de la procédure sommaire en protection des 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 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2020/501 consid. 2 ; Jeandin, *op. cit.*, n. 9b ad art. 317 CPC).

**2.2** Faute pour les pièces produites en appel de figurer au dossier de première instance, celles-ci sont irrecevables, conformément aux principes susrappelés. Les pièces en question sont au demeurant, exception étant faite de deux certificats médicaux, antérieures à l'audience du 9 août 2021, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont, quoi qu'il en soit, pas remplies. Les deux certificats médicaux produits, bien que datés du 27 août 2021, ne satisfont pas non plus aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, dès lors que les faits qui y sont constatés sont antérieurs au dépôt de la requête en expulsion et que les appelants

n'allèguent – ni *a fortiori* n'établissent – pas avoir été dans l'impossibilité de produire de telles pièces devant le juge de paix.

Pour ces mêmes motifs, la réquisition des appelants tendant à l'audition de deux témoins – soit le médecin traitant de l'appelant et la psychologue suivant l'appelante – par l'autorité de céans se révèlent irrecevables.

### **3.**

**3.1** Les appelants font valoir que l'appelant aurait souffert d'une grave dépression entre la fin de l'année 2020 et le mois d'avril 2021, due à la surcharge de travail et de responsabilités causées par l'état de santé de l'épouse, laquelle serait dépressive, et à la baisse de ses revenus induite par la crise sanitaire liée à la COVID-19. Les appelants indiquent que l'appelant a été, durant la période susmentionnée, momentanément privé de sa faculté d'agir raisonnablement et, par là même, de réagir aux mises en demeure envoyées par l'intimée. Ils indiquent s'être acquittés des arriérés de loyers litigieux le 1<sup>er</sup> avril 2021, moment à partir duquel l'appelant serait lentement sorti de son état dépressif ; ils n'auraient depuis lors accusé aucun retard dans le paiement des loyers relatifs aux locaux litigieux. Les appelants relèvent en outre que des échanges avec la gérance – laquelle leur aurait indiqué que leur cas serait réexaminé – les auraient amenés à croire, de bonne foi, que l'intimée était disposée à revenir sur sa décision de résilier les baux du 20 juillet 2005, raison pour laquelle ils ne se seraient pas immédiatement opposés aux congés. Les appelants considèrent enfin que la résiliation de baux portant notamment sur le logement d'une famille y vivant « sans histoires » depuis plus de seize ans et dont les enfants sont scolarisés à proximité, pour un retard de paiement portant sur 1'718 fr., finalement payés dans les huit jours suivant le délai comminatoire, s'apparenterait à un procédé disproportionné, voire abusif, ne méritant aucune protection en droit.

### **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de

l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

**3.2.2** 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 (art. 257 CPC), est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois 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 saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, 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 (cf. art. 272 al. 1 let. a 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 ; ATF 141 III 262 loc. cit. ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3 ; TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

**3.2.3** Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive d'emblée de tout effet juridique. La nullité doit être prévue dans une disposition légale ou découler de son sens et de son but. Elle peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit ; elle doit être constatée d'office par l'autorité de conciliation ou par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion. Doit notamment être considéré comme nul le congé donné par ou à un incapable de discernement (Lachat, *op. cit.*, p. 86 n. 1.8 et pp. 949-950 nn. 2.2 et 2.3 et les références citées ; Bohnet/Dietschy-Martenet, *in* Bohnet et al. [édit.], *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>e</sup> éd, Bâle 2017, n. 20 ad art. 266a CO et les références citées).

Par ailleurs, la jurisprudence admet que le congé donné en application de l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et, partant, être annulable. La notion de bonne foi doit être

interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A\_550/2020, déjà cité, consid. 8.2 et les références citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A\_252/2014, déjà cité, loc. cit. ; Lachat, op. cit., p. 881 note infrapaginale 109, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares. »). L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû, et a invité son locataire à vérifier le montant réclamé ; le congé contrevient en outre aux règles de la bonne foi si le bailleur maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1), ou encore lorsque l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps. Agit également de façon contraire à la bonne foi le bailleur qui ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai comminatoire (ATF 120 II 31 loc. cit. ; TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, S.J. 2014 I 105, spéc. p. 107 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées ; TF 4A\_436/2018, loc. cit. ; TF 4A\_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

**3.3** On relèvera d'emblée que c'est à juste titre que la commission de conciliation a suspendu la cause pendante devant elle. Il revient en effet, comme rappelé ci-dessus, à l'autorité de céans de se prononcer à titre préjudiciel sur la validité des congés donnés par l'intimée, contestés en appel.

En l'occurrence, l'incapacité de discernement plaidée par les appelants n'est pas établie. A le supposer recevable, le certificat médical produit à cet égard n'en serait pas moins insuffisant pour prouver

l'existence d'une telle incapacité chez l'appelant ; en effet, le document en question ne fait qu'attester du fait que l'intéressé a présenté un épisode dépressif entre le 15 décembre 2020 et le 27 avril 2021, entraînant une incapacité de travail du 18 au 31 janvier 2021. C'est dire que cette pièce - irrecevable - n'atteste en rien d'une absence de discernement de l'appelant lors de la réception des mises en demeure, respectivement des congés litigieux. On relèvera encore que les appelants ne prétendent pas que B.Z. \_\_\_\_\_, colocataire, aurait, elle aussi, été privée de discernement et, partant, empêchée de donner suite aux mises en demeure. Il s'ensuit que les congés ne sont pas nuls. Ceux-ci ne sont pas non plus annulables, le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO étant largement dépassé.

On relèvera par surabondance qu'à suivre les appelants, le paiement des arriérés litigieux serait intervenu le 1<sup>er</sup> avril 2021, soit près de deux semaines - et non pas huit jours - après l'échéance du délai comminatoire, compte tenu de l'application de la théorie de la réception absolue, de sorte qu'on ne saurait considérer que les loyers en souffrance auraient été réglés « très peu » de temps après l'expiration du délai, les congés ne contrevenant donc pas aux règles de la bonne foi.

Pour le reste, les appelants ne contestent pas que pour réclamer le paiement du montant de 1'718 fr. correspondant aux arriérés de loyers dus pour les mois de janvier et de février 2021, l'intimée a fait notifier aux intéressés, par envois recommandés du 12 février 2021, un courrier contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux litigieux seraient résiliés. Les appelants ne contestent par ailleurs ni le montant de l'arriéré réclamé, ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti. Les motifs humanitaires invoqués à l'appui de l'appel, liés à la situation familiale des appelants, ne peuvent faire échec au prononcé de l'expulsion, mais seront, le cas échéant, examinés au stade de l'exécution forcée.

En définitive, les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimée a, par courriers du 29 mars 2021, résilié les contrats de

bail sur formule officielle pour le 30 avril 2021. Partant, les griefs des appelants se révèlent infondés.

**4.**

**4.1** L'appel, manifestement infondé, est rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer les locaux litigieux.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'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 au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces et demie au rez-de-chaussée gauche, un jardinet et un galetas), ainsi que les locaux

occupés dans l'immeuble sis [...] (une place de parc extérieure n° 4).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, 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 Natasa Djurdjevac Heinzer (pour A.Z. \_\_\_\_\_, représentant également B.Z. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, aab (pour H. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

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), 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 :