

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 février 2022

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC ; 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 novembre 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 3 novembre 2021, adressée pour notification aux parties le 10 novembre 2021, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à J.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mercredi 1<sup>er</sup> décembre 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 2 pièces n°[...] au [...] étage et une cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de X.\_\_\_\_\_, partie bailleresse, 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 arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (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 bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 800 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 était saisi par la partie bailleresse d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de la partie locataire. Il a considéré que, pour réclamer le paiement de 1'177 fr. représentant le loyer dû pour le mois de mai 2021, la partie bailleresse avait fait notifier, le 12 mai 2021, à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, que l'arriéré de loyer n'avait pas entièrement été acquitté dans le délai imparti, que la partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation auprès de l'autorité de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire, de sorte que le

congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

**B.** Par acte du 27 novembre 2021, J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté un appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, en substance, à l'annulation de l'expulsion et à la prolongation indéterminée de son bail à loyer.

X.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à déposer une réponse.

**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 à loyer du 19 janvier 2007, X.\_\_\_\_\_, bailleresse, a remis à bail à A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ ainsi que J.\_\_\_\_\_, locataires, solidairement responsables, avec effet au 15 février 2007, un appartement de 2 pièces au [...] étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 1'050 fr., auquel s'ajoute un acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 90 fr., payable d'avance.

**b)** Par notification de hausse de loyer du 12 novembre 2007, le loyer mensuel net a été augmenté à 1'087 fr. par mois, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2008.

**2.** Les locataires ayant accusé du retard dans le paiement des loyers, les parties ont conclu le 5 octobre 2020 une transaction par-devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, au pied de laquelle la bailleresse retirait la résiliation de bail fondée sur l'art. 257d CO notifiée le 27 mai 2020 pour le 30 juin 2020. Elles ont également modifié le contrat de bail signé le 19 janvier 2007 en ce sens que seul J.\_\_\_\_\_ était désormais locataire.

**3.**           **a)** Par courrier recommandé du 12 mai 2021, l'intimée a mis en demeure l'appelant de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 1'177 fr. correspondant au loyer brut du mois de mai 2021, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, la bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

L'appelant ne s'est pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai imparti.

**b)** Par formule officielle du 23 juin 2021, l'intimée a résilié le bail de l'appelant avec effet au 31 juillet 2021, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

**4.**           En temps utile, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de ce congé.

**5.**           **a)** Le 2 septembre 2021, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant en substance à l'expulsion de l'appelant.

**b)** Par courrier du 8 septembre 2021, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

**c)** Par courrier du 20 octobre 2021, l'appelant s'est déterminé sur la requête d'expulsion et a conclu à son rejet.

### **En droit :**

**1.**

**1.1**           L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, 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. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois. Si - comme en l'espèce - la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

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, correspondant au loyer mensuel brut de 1'177 fr. dû sur une période de trois ans, est supérieure à 10'000 francs. Partant, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe 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, publié *in* SJ 2013 I 129 ; CACI 8 janvier 2020/8 consid. 4.2.2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

**2.2** En l'occurrence, à l'exception des copies du contrat de bail à loyer du 19 janvier 2007, de la notification de résiliation de bail, de deux attestations d'B.G. \_\_\_\_\_ et des preuves de paiement, les documents produits par l'appelant dans le cadre de la procédure d'appel, soit les courriers adressés à la Préfecture du district de Lausanne, sont des pièces nouvelles qui n'avaient donc pas été portées à la connaissance de l'autorité de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Au surplus, celles-ci sont de toute manière dépourvues de pertinence pour trancher l'objet du litige.

### **3.**

**3.1** L'appelant requiert l'application de l'art. 271 CO et demande une prolongation de bail fondée sur l'art. 272 CO. A cet égard, il indique avoir pris contact en 2020 avec la régie de l'intimée pour lui faire part des difficultés financières liées à sa situation d'indépendant face à la pandémie COVID-19. Il reconnaît avoir eu du retard dans le paiement du loyer du mois de mai 2021 et s'en excuse tant auprès de la régie que de l'intimée. Il affirme s'être acquitté du retard dans l'intervalle et avoir même payé quatre loyers d'avance. Enfin, il fait état de sa santé et de sa situation familiale.

### **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 réf. 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).

**3.3** En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que pour réclamer le paiement du montant de 1'177 fr. correspondant à l'arriéré du loyer dû pour le mois de mai 2021, l'intimée a fait notifier à l'intéressé, par envoi recommandé du 12 mai 2021, un courrier contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail litigieux serait résilié. L'appelant ne conteste 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. Dès lors, cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que la somme totale ait été finalement versée. Les conditions de l'art. 257d CO sont ainsi réalisées.

En outre, l'appelant ne discute pas l'absence de motifs d'annulabilité du congé, telle que retenue par l'autorité précédente. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir plus amplement. Il ne critique pas plus l'absence de prolongation possible du bail en cas de demeure sur la base de l'art. 272a al. 1 let. a CO, à raison au vu de la teneur claire de la loi à cet égard.

Quant aux motifs humanitaires évoqués par l'appelant, ils 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. Enfin, le locataire a 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.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et la décision confirmée. La cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

**4.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 *in fine*, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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 J.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 2 pièces n° [...] au [...] étage et une cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant J.\_\_\_\_\_.

**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 :

- M. J. \_\_\_\_\_,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté, (pour X. \_\_\_\_\_),

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 :