

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 février 2022

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, vice-présidente  
Mme Cherpillod et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 6 décembre 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 6 décembre 2021, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à W.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 10 janvier 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Av. [...] (appartement n° 04.07 de 4.5 pièces au 4<sup>ème</sup> 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 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 étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 600 fr. et les 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 600 fr., sans allocation de dépens pour le surplus, (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le juge de paix était appelé à statuer sur une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) tendant à l'expulsion de l'intimée W.\_\_\_\_\_, ensuite de la résiliation du bail pour non-paiement d'arriérés de loyer de 16'222 fr. 85. Il a retenu, en substance, que pour réclamer le paiement de ce montant, représentant les loyers dus du 1<sup>er</sup> décembre 2020 au 30 juin 2021, la partie bailleuse avait fait notifier le 17 juin 2021 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement intégral dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 28 juillet 2021, qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2021, respectant ainsi la procédure de résiliation prévue à l'art. 257d CO. Le congé était donc valable et en l'absence de motif d'annulabilité du congé, le fait que l'intimée ait contesté la résiliation devant la Commission de conciliation n'y changeait rien.

Cette ordonnance a été notifiée à W.\_\_\_\_\_ le 15 décembre 2021.

**B.** Par acte du 22 décembre 2021, W.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant principalement, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête est irrecevable et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**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 9 avril 2020, J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée), représentée par M.\_\_\_\_\_, a remis en location à l'appelante un appartement de 4,5 pièces dans l'immeuble sis [...] à Lausanne pour un loyer mensuel de 2'524 fr., acompte de charges de 314 fr. compris. Ce contrat prévoyait que le bail commençait le 15 avril 2020 et se terminait le 1<sup>er</sup> mai 2021, mais serait reconduit tacitement d'année en année, avec un délai de résiliation de quatre mois.

**2.** Le 2 juin 2021, l'appelante s'est acquittée d'un montant de 1'262 francs. Selon son décompte, l'intimée a considéré que ce paiement soldait le loyer de novembre 2020.

**3.** Par courrier adressé à « [...]» le 7 juin 2021, l'intimée a indiqué ce qui suit :

« Par la présente, nous vous confirmons que nous annulons purement et simplement l'ensemble des sommations en application de l'article 257d CO qui vous ont été adressées ainsi que la notification de résiliation de bail qui a été signifiée le 25 février 2021 pour l'échéance du 31 mars 2021.

Dès lors, le bail à loyer conclu entre parties est reconduit aux mêmes conditions. »

**4.** Par courrier recommandé du 17 juin 2021, l'intimée a réclamé à l'appelante le paiement de 16'222 fr. 85 représentant les loyers dus au 31 mai 2021 pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2020 au 30 juin 2021 (solde du loyer de décembre 2020 par 1'078 fr. 85 et loyers pour les mois de janvier à juin 2021 par 2'524 fr. chacun), avec l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

L'appelante n'a pas retiré ce courrier à la poste.

**5.** Le 28 juin 2021, l'appelante a versé à l'intimée le montant de 1'262 francs. A une date inconnue, elle a encore versé un montant de 842 fr. 35, qui apparaît dans le décompte de l'intimée avec la mention « 28.07.2021 » sous la rubrique « date valeur ».

**6.** Par courrier recommandé du 28 juillet 2021, l'intimée a résilié le bail en question pour le 31 août 2021. Ce courrier a été notifié à l'appelante le 4 août 2021.

**7.** Le 23 août 2021, l'appelante a contesté la résiliation de son bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

**8.** Le 2 septembre 2021, l'intimée a déposé auprès du juge de paix une requête en cas clair d'expulsion contre l'appelante, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à celle-ci de libérer immédiatement l'appartement loué et, à défaut, à ce qu'il soit procédé à l'exécution forcée de la décision.

**9.** L'appelante a déposé sa réponse le 16 novembre 2021, en concluant implicitement au rejet de la demande. Elle a complété son écriture le 3 décembre 2021.

**10.** Les parties ont été entendues à l'audience du 6 décembre 2021.

## **En droit :**

**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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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 minimale 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 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1).

Dans le cas présent, la valeur litigieuse s'élève à 90'864 fr. (2'524 fr./mois x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire en protection de 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

Dans le cas présent, les pièces que l'appelante a jointes à son acte d'appel ont déjà été produites devant le premier juge, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles au sens de l'art. 317 al. 1 CPC.

### **3.**

**3.1** En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

**3.2** S'agissant des envois, la mise en demeure fondée sur l'art. 257d al. 1 CO a été envoyée par voie recommandée le 17 juin 2021. L'appelante n'a pas retiré l'envoi, de sorte que cette sommation a été retournée à son expéditeur le 28 juin 2021. Le délai de garde était quant à lui échu sept jours après le dépôt de l'avis pour retrait fait le 18 juin 2021, soit le 24 juin 2021. En vertu de la théorie de la réception relative (ATF 140 III 244 consid. 5.1; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; TF 4A 471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2), le délai comminatoire de trente jours courant dès réception de la sommation a débuté le 26 juin 2021 pour échoir le 25 juillet 2021. La résiliation du bail de l'intimée à l'appelante du 28 juillet 2021 en application de l'art. 257d al. 2 CO l'a donc été après l'échéance du délai comminatoire. Le pli a été reçu le 4 août 2021 de sorte que le délai au 31 août 2021 ne respectait pas le délai pour la fin d'un mois prévu par la disposition précitée. Cela n'invalide toutefois pas la date de fin du bail, mais la prolonge d'un mois, au 30 septembre 2021 (cf. art. 266a CO ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 30.2.3.4, p. 879).

La résiliation respecte ainsi le prescrit de l'art. 257d CO, ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante.

#### **4.**

**4.1** L'appelante invoque toutefois qu'une première résiliation, formulée le 25 février 2021 pour le 31 mars 2021, a été annulée par l'intimée par courrier du 7 juin 2021, fait qu'elle aurait allégué devant l'autorité précédente dans son écriture du 3 décembre 2021, mais qui n'a pas été pris en compte par le premier juge.

Le juge de paix a en effet fait l'impasse sur ces faits. Le contenu de la lettre du 7 juin 2021 a ainsi été ajouté dans l'état de fait du présent arrêt. On relèvera toutefois d'une part que l'existence d'une résiliation formulée à l'appelante le 25 février 2021 n'a pas été établie autrement et que le courrier du 7 juin 2021 a été adressé non pas à l'appelante mais à « [...] ». On peut dès lors légitimement douter du fait que le courrier du 7 juin 2021 était vraiment destiné à l'appelante.

**4.2** Sur la base de ces éléments, l'appelante invoque qu'il n'y aurait pas reconduction, comme le soutenait l'intimée dans son courrier du 7 juin 2021, mais un nouveau contrat de bail, citant l'arrêt TF 4A\_499/2013, la résiliation étant irrévocable.

La résiliation est en principe irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3 ; TF 4A\_499/2013 consid. 3.2). La jurisprudence réserve toutefois plusieurs exceptions dont celui où la résiliation est contestée par son destinataire (ATF 128 III 70 consid. 2).

En l'état, l'appelante n'a pas établi que l'intimée avait réellement résilié son bail le 25 février 2021, le courrier du 7 juin 2021 semblant tout à fait incompatible avec celui de mise en demeure du 17 juin 2021 et étant au surplus adressé non pas à l'appelante mais à « [...] ». Dans ces conditions, il n'apparaît pas possible de retenir que l'intimée aurait réellement résilié le contrat de bail la liant avant la mise en demeure du 17 juin 2021.

Dès lors que l'appelante ne conteste pas ne s'être pas acquittée dans le délai de mise en demeure de l'arriéré entier réclamé par 16'222 fr. ni même d'une large partie de celui-ci, la résiliation donnée en

vertu de l'art. 257d al. 2 CO était valable et ne pouvait en aucun cas être considérée comme contraire à la bonne foi (cf. *infra*, consid. 5.2).

**4.3** Cela dit, même à considérer que l'intimée ait réellement résilié le contrat le 25 février 2021, sans que l'appelante le conteste – circonstance elle aussi non établie – cette résiliation devrait alors être jugée irrévocable. Dans ce cas et conformément à la jurisprudence qui précède, il ne pouvait donc y avoir poursuite du même bail. Il ne s'agissait de plus pas d'un bail tacite du fait de l'écoulement du temps dès lors qu'il ne se serait passé que 10 jours entre le 7 juin 2021 et le 17 juin 2021 où l'intimée a mis en demeure l'appelante en se fondant sur l'art. 257d CO. En revanche, la reconduction annoncée par l'intimée dans son courrier du 7 juin 2021 devrait être considérée comme une offre de conclure un nouveau bail. Celle-ci qui était tout à l'avantage de l'appelante – fût-elle réellement le destinataire du courrier du 7 juin 2021 – dès lors qu'elle se voyait de nouveau proposer d'habiter où elle habitait, pouvant ainsi conserver son logement, devrait être considérée comme ayant été acceptée par elle conformément à l'art. 6 al. 1 CO. L'appelante soutient au demeurant la conclusion d'un nouveau bail.

Suivant toujours cette théorie, l'appelante invoque en conséquence que les arriérés de loyer réclamés par l'intimée dans son avis du 17 juin 2021 concernaient le précédent bail, à l'exception du loyer de juin 2021. Or les arriérés ne sauraient être invoqués pour la résiliation d'un nouveau bail. S'agissant du prétendu arriéré de loyer pour le mois de juin 2021, l'appelante a versé un montant total de 2'524 fr. les 2 et 28 juin 2021. Elle considère dès lors s'être acquittée du loyer en question, dans le délai de l'avis comminatoire du 17 juin 2021, pour autant qu'il soit valable. La résiliation contreviendrait donc à l'art. 257d CO et serait inefficace.

L'appelante avait lors de la mise en demeure du 17 juin 2021 un arriéré de loyer de 16'222 fr. 85 portant sur les loyers et charges des mois de décembre 2020 à juin 2021 – aspect qu'elle ne conteste pas en appel – , soit 2'317 fr. 55 pour le seul mois de juin 2021. Ont été versés par l'appelante un montant de 1'262 fr. le 2 juin 2021, un montant de 1'262 fr.

le 28 juin 2021 et un montant de 842 fr. 35 « date valeur 28 juillet 2021 » selon pièce interne de l'intimée au dossier.

Même à retenir que seul le montant de loyer du mois de juin 2021 pouvait faire l'objet de la mise en demeure, reste qu'après celle-ci l'appelante s'est uniquement acquittée, dans le délai de mise en demeure courant entre le 26 juin 2021 et le 25 juillet 2021, d'un montant de 1'262 francs. A cet égard on relève qu'elle n'allègue ni ne démontre avoir effectué le paiement précité de 842 fr. 35 dans le délai de mise en demeure. En définitive, l'appelante ne s'est ainsi même pas acquittée du seul mois de loyer (correspondant au plus à 54% de ce montant) sur lequel elle admet que la mise en demeure portait.

L'appelante invoque en vain le paiement du 2 juin 2021. Celui-ci est antérieur à l'annonce du retrait de la prétendue résiliation (pour peu qu'il concerne vraiment l'appelante), à l'offre de reconduction du bail (pour peu qu'elle concerne vraiment l'appelante) et surtout à la mise en demeure ici litigieuse, faite le 17 juin 2021 et réputée reçue par l'appelante le 26 juin 2021. Faute d'indication au sens de l'art. 86 CO et conformément à l'art. 87 al. 1 CO, le paiement du 2 juin 2021 a donc été imputé sur la dette échue la première, soit les loyers antérieurs au mois de juin, qui, reconduction ou non, restaient dus par l'appelante. En conséquence il ne pouvait être pris en considération dans les montants acquittés suite à la mise en demeure, notamment pour le mois de juin 2021. Faute pour l'appelante d'avoir acquitté le loyer du mois de juin objet de la mise en demeure, dans le délai imparti conformément à l'art. 257d al. 1 CO, l'intimée était en droit de résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

**5.** L'appelante invoque subsidiairement que si la résiliation du 28 juillet 2021 était jugée comme donnée conformément à l'art. 257d CO, elle devrait néanmoins être annulée car elle serait contraire aux règles de la bonne foi.

**5.1** La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à 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 être partant annulable. La notion 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 du 29 avril 2021 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 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op. cit., p. 881, note infrapaginale n° 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il 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 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; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. 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\_550/2020 du 17 janvier 2019 consid. 8.2 ; 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1; 4A\_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

**5.2** En l'espèce, dès lors que la Cour ne retient pas que l'intimé aurait préalablement résilié le contrat de bail, c'est l'entier de l'arriéré, par 16'222 fr., qui devait être acquitté dans le délai de mise en demeure. Seul un montant de 1'262 fr. ayant été versé durant celle-ci, la résiliation donnée à sa suite ne remplit clairement pas les exigences posées ci-dessus pour être considérée comme contraire au principe de bonne foi.

**5.3** Au demeurant, même à admettre que le bail aurait été résilié le 25 février 2021 sans opposition de l'appelante, on devrait certes retenir que le montant réclamé par la mise en demeure était largement supérieur, de ce fait, à celui sur lequel pouvait porter la mise en demeure vu les circonstances particulières du cas d'espèce. Cela étant, ces montants étaient dus, ce qui n'est pas contesté par l'appelante. D'autre part et surtout, l'appelante admet que la mise en demeure portait à tout le moins sur un mois de loyer et le dossier ne permet pas de constater qu'elle se soit acquittée de ce mois de loyer dans le délai de mise en oeuvre, un solde de plus de 1'000 fr. restant encore dû, ce qui ne saurait être qualifié d'insignifiant au sens de la jurisprudence qui précède. Pour finir, on voit mal comment l'appelante pourrait arguer de bonne foi que l'intimée se serait « servi de la menace de résiliation de l'art. 257d CO pour obtenir principalement le recouvrement d'une prétendue créance qui ne se rapportait pas au contrat de bail en vigueur », comme elle le soutient dans son appel, dès lors qu'elle n'a factuellement pas pris connaissance de dite mise en demeure avant la résiliation du bail, qui n'a ainsi pu avoir aucun impact sur elle durant le délai imparti. Au vu de ces éléments et de la notion très restrictive de l'application du principe de bonne foi dans l'examen de la validité d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO, le congé ne saurait être jugé annulable de ce fait.

**5.4** Quelle que soit l'hypothèse retenue, cette question était claire au vu des éléments qui précèdent, de sorte que son examen ne saurait exclure l'application de la procédure en cas clairs comme l'invoque l'appelante.

## **6.**

**6.1** Vu ce qui précède, l'appel manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

**6.2** Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause

au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

**6.3** Compte tenu du caractère infondé de l'appel et à l'issue d'un examen rétrospectif sur les chances de succès de celui-ci, il y a lieu de rejeter la requête d'assistance judiciaire de l'appelant en considérant que la condition de l'art. 117 let. b CPC n'est clairement pas remplie.

**6.4** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 762 fr. (600 fr. + 1% de 16'222 fr. ; art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**6.5** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La demande d'assistance judiciaire de W. \_\_\_\_\_ est rejetée.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à W. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis Lausanne, Av. [...] (appartement n° 04.07 de 4.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et une cave).

**V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 762 fr. (sept cent soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante W.\_\_\_\_\_.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Mirko Giorgini (pour W.\_\_\_\_\_),
- [...] (pour J.\_\_\_\_\_),

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 :