

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 janvier 2023

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge président  
Mmes Courbat et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

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

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 septembre 2022 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 12 septembre 2022, envoyée aux parties pour notification le 16 septembre 2022, 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 vendredi 7 octobre 2022, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 3.5 pièces au 2<sup>e</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 présente 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 480 fr. et les a mis à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit que la partie locataire verserait à la partie bailleuse la somme de 360 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 1'850 fr. représentant le loyer dû au 31 mars 2022 pour la période du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2022, la bailleuse avait fait notifier au locataire, le 20 avril 2022, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 25 mai 2022, qu'elle résiliait le bail pour le 30 juin 2022. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était donc valable.

**B.** Par actes des 24 septembre et 3 octobre 2022, J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair déposée le 19 juillet 2022 par D.\_\_\_\_\_ soit rejetée et que la

résiliation extraordinaire du bail de l'appartement sis [...], soit déclarée nulle. Subsidiairement, il a conclu à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens qu'un délai de trois mois à compter de l'arrêt sur appel lui soit imparti pour quitter et rendre libres les locaux litigieux. Il a produit un onglet de cinq pièces sous bordereau à l'appui de son acte et a en outre requis que l'effet suspensif soit accordé à son appel.

Par avis du 4 octobre 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelant que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

D. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée 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 sous-location du 1<sup>er</sup> septembre 2021, l'intimée, en qualité de bailleresse, a remis en location à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2021 et jusqu'au 31 août 2022, un appartement de 3.5 pièces au 2<sup>e</sup> étage et une cave sis [...], pour un loyer mensuel de 1'850 fr., charges comprises, l'électricité étant payable en sus. Ce contrat prévoyait en outre que le délai de résiliation était de trois mois et que le loyer était dû à l'avance pour le premier de chaque mois et devait être versé « cash » au nom de l'intimée.

**2.** Par courrier du 8 mars 2022, l'intimée a résilié le contrat de sous-location précité pour le 30 juin 2022.

Par courrier recommandé du 20 avril 2022, l'intimée a invoqué que le contrat avait été valablement résilié et a informé l'appelant que le loyer du mois d'avril n'avait pas été réglé. Elle lui a imparti un délai de trente jours pour qu'il s'acquitte d'un montant de 1'850 fr., correspondant au loyer dû pour le mois d'avril 2022. L'envoi précisait que faute de

paiement dans ce délai, le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant, conformément à l'art. 257d CO.

Par courrier du 29 avril 2022, l'intimée a confirmé à l'appelant que le montant de 1'970 fr., correspondant au loyer du mois d'avril de 1'850 fr. et à des frais d'électricité de 120 fr., demeurait impayé, montant pour lequel il avait été mis en demeure le 20 avril 2022. Elle a en outre fait remarquer à l'appelant que le bail prendrait dans tous les cas fin le 31 août 2022 tel que cela était prévu dans le contrat de bail. Au surplus, elle l'a informé qu'elle serait disposée à ce qu'il demeure dans l'appartement jusqu'à cette date à la condition qu'il s'acquitte des loyers et des frais d'électricité dans le délai imparti.

**3.** Par courrier du 13 mai 2022, l'intimée a mis l'appelant en demeure de s'acquitter des loyers des mois d'avril et de mai 2022, ainsi que de la facture d'électricité, représentant la somme totale de 3'820 francs. Faute de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié de manière extraordinaire dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Par formule officielle du 13 mai 2022, adressée sous pli recommandé du même jour, l'intimée a notifié à l'appelant la résiliation du bail avec effet au 31 août 2022.

**4.** Par courrier recommandé du 25 mai 2022, l'intimée a constaté que l'appelant ne s'était toujours pas acquitté des loyers des mois d'avril et mai 2022, ni des frais d'électricité, et a résilié le bail de façon extraordinaire pour le 30 juin 2022 conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Elle a joint au courrier une formule officielle notifiant à l'appelant la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2022. Ce courrier n'a pas été retiré par son destinataire.

**5.** Par quittance du 7 juin 2022, la bailleuse a confirmé avoir reçu du locataire la somme de 5'550 fr. pour les loyers d'avril, mai et juin

2022 concernant l'appartement litigieux, ainsi que la somme de 130 fr. pour une facture d'électricité.

**6.** Par requête du 17 juin 2022 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Lausanne, l'appelant a contesté la résiliation du 21 (recte : 25) mai 2022 et a demandé à ce que le motif de la résiliation lui soit indiqué. Il a principalement conclu à l'annulation de la résiliation du 21 (recte : 25) mai 2022, subsidiairement à la prolongation du bail.

**7.** Par requête en protection d'un cas clair du 19 juillet 2022, l'intimée a conclu en substance à l'expulsion de l'appelant.

Une audience s'est tenue le 12 septembre 2022 devant le juge de paix à laquelle les parties ont comparu.

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

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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, JT 2019 II 235).

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

**1.2** En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'850 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, 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, SJ 2013 I 129 ; CACI 31 août 2021/422 consid. 2).

**2.2** En l'espèce, les pièces produites par l'appelant qui figurent déjà au dossier de première instance sont recevables.

## **3.**

**3.1** L'appelant conteste l'application de la procédure en cas clairs. Il soutient qu'il se serait acquitté du loyer du mois d'avril 2022 au début dudit mois.

### **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 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable.

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. En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), 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.

**3.2.2** Une requête en expulsion d'un locataire 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). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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, respectivement art. 299 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 aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

**3.2.3** 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant 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 impartit 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'alinéa 2 de cette disposition légale, 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).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 875 et les références citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les références citées).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI 4 août 2022/396).

**3.2.4** La jurisprudence admet toutefois 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 réf. 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 de bas de page 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 réf. citées ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 ; TF 4A\_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

### **3.3**

**3.3.1** L'appelant conteste s'être trouvé en situation de défaut de paiement du loyer. Il soutient avoir réglé ses loyers au début de chaque mois en cash « de main à main » et fait valoir que des quittances avaient été établies par l'intimée, toutefois pas de manière systématique ni simultanément à la remise de l'argent. S'agissant du loyer du mois d'avril 2022, l'appelant fait valoir qu'il l'aurait payé au début du mois en question et que la quittance de paiement datée du 7 juin 2022 attesterait uniquement que les trois loyers ont été acquittés, mais ne signifierait pas qu'ils l'ont été à la date inscrite sur la quittance. Dans la mesure où un doute devrait subsister, il invoque qu'il n'aurait pas dû être entré en matière sur la requête en cas clair.

L'appelant invoque encore que l'intimée aurait agi contrairement aux règles de la bonne foi en résiliant le contrat de bail qui les liait, ainsi que le fait que la bonne foi en question devait également s'examiner sous l'angle du motif de la résiliation.

**3.3.2** En l'espèce, le raisonnement de l'appelant n'est corroboré par aucun élément du dossier. Celui-ci n'est en particulier pas parvenu à démontrer à satisfaction qu'il aurait payé le loyer du mois d'avril 2022 dans le délai comminatoire qui a commencé à courir par l'avis notifié le 20 avril 2022. L'appelant expose lui-même que les loyers étaient payés au comptant contre quittance. Toutefois, il n'apporte aucune explication sur la raison pour laquelle cela n'aurait pas été le cas pour le loyer du mois d'avril 2022, alors même qu'il prétend s'être acquitté du loyer au début du mois en question. En outre, la quittance du 7 juin 2022 indique expressément un montant total de 5'550 fr. reçu à titre de paiement de trois loyers. Or, si ce n'étaient pas les trois loyers en question qui avaient été réglés à cette date, on ne distingue pas pourquoi l'intimée y aurait mentionné le loyer d'avril 2022. Si comme l'invoque l'appelant, des quittances n'étaient pas remises systématiquement, l'intimée aurait uniquement attesté de la réception de deux loyers. Par ailleurs, l'appelant, en contresignant la quittance, a attesté de son contenu. C'est donc en vain qu'il prétend, contrairement aux indications clairement contenues dans le reçu, qu'il se serait en réalité acquitté du loyer d'avril au début du mois en question, ce que rien au dossier ne permet d'établir.

Pour le surplus, l'appelant, alors même que le fardeau de la preuve lui incombe, ne démontre aucunement que le congé contrevient aux règles de la bonne foi selon les critères de la jurisprudence précitée. Il ne démontre pas davantage pour quelle autre raison le congé serait annulable, sa requête à la Commission de conciliation n'étant pas motivée, de même que son appel, sur cette question.

**4.** Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (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 procéder (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 occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3.5 pièces au 2<sup>e</sup> 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 :

- Me Julien Gafner (pour J. \_\_\_\_\_),
- Me David Moinat (pour D. \_\_\_\_\_),

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 :