

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 mars 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Courbat et Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Barghouth

\*\*\*\*\*

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

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 décembre 2023 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 4 décembre 2023, expédiée le 6 décembre 2023 et notifiée le 14 décembre 2023 à S.\_\_\_\_\_, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à S.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 8 janvier 2023, à midi, les locaux occupés « *dans l'immeuble sis à [sic] (appartement de 3.5 pièces n° 2 au rez-de-chaussée, une cave et une place de parc n° 2)* » (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 480 fr. (IV), a mis ces 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 480 fr. et lui verserait la somme de 1'200 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, saisi par V.\_\_\_\_\_, bailleur, d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion de S.\_\_\_\_\_, locataire, le juge de paix a retenu que le prénommé ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyers réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti et que le congé pour défaut de paiement du loyer qui lui avait été signifié pour le 30 septembre 2023 était valable. Partant, selon le premier juge, il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte que la requête d'expulsion du bailleur a été admise.

**B. a)** Par acte du 20 décembre 2023, S.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a indiqué contester cette ordonnance et a sollicité son annulation.

L'acte a été transféré de la Chambre des recours civile à la Cour d'appel civile comme objet de sa compétence, selon avis du 5 février 2024.

**b)** Par réponse du 12 février 2024, V.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de l'appel, à la confirmation de l'ordonnance, sous réserve de la correction de l'erreur de plume concernant l'adresse du logement, et au renvoi de la cause au juge de paix pour fixation d'un nouveau délai d'expulsion.

**c)** Le 26 février 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

**1.** Par contrat du 9 octobre 2014, l'intimé a remis à bail à l'appelant et son épouse, R.\_\_\_\_\_, un appartement (no 2) de 3,5 pièces, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis « *chemin [...]* », à [...], pour un loyer mensuel net de 1'580 fr., auquel s'ajoute un acompte mensuel de chauffage, eau chaude, et frais accessoires de 150 francs.

Par contrat du 3 novembre 2014, l'intimé a par ailleurs remis à bail à l'appelant et R.\_\_\_\_\_, une place de parc (no 2) sise à la même adresse, pour un loyer mensuel de 70 francs.

**2.** L'appartement susmentionné a été attribué à l'appelant par convention sur les effets accessoires du divorce du 30 novembre 2016.

**3. a)** Par courrier recommandé du 17 juillet 2023, le conseil de l'intimé a informé l'appelant de ce qui suit :

« [...] je suis consultée par Monsieur V. \_\_\_\_\_ [...] au sujet de la somme de Frs. 5'260.- [...] que vous devez, soit les loyers des mois de mai à juillet 2023 pour l'appartement n° 2 de 3,5 pièces situé Chemin [...] à [...] ainsi que le loyer du mois de juillet 2023 pour la place de parc n° 2 située à la même adresse.

Conformément à l'article 257d CO, un délai de 30 (*trente*) jours dès réception de la présente vous est imparti pour régler cette somme, à quel défaut votre bail sera résilié purement et simplement et votre expulsion requise [...] ».

L'appelant n'a pas retiré le pli recommandé.

**b)** Le 24 juillet 2023, les montants suivants ont été transférés sur le compte de la société de l'intimé :

- 1'730 fr., avec la mention « *Ch. [...], APP Rez/moisés Mai 2023* » ;
- 70 fr., avec la mention « *Ch. [...], PLA, Parking int. Mois mai 2023* ».

**c)** Le 11 août 2023, les montants suivants ont été transférés sur le compte de la société de l'intimé :

- 1'730 fr., avec la mention « *Ch. [...], APP Rez 2, mois Juin 2023* » ;
- 1'730 fr., avec la mention « *Ch. [...], APP Rez 2, mois Juillet 2023* » ;
- 70 fr., avec la mention « *Ch. [...], PLA Parking int. Mois Juillet 2023* ».

**d)** Par courrier du 14 août 2023, le conseil de l'intimé a fait part de ce qui suit à l'appelant :

« [...] Au nom et comme mandataire de Monsieur V. \_\_\_\_\_, j'accuse bonne réception des sommes de Frs. 1'800.-, valeur 24 juillet Frs. 3'600.-, valeur 11 août 2023.

Ces montants sont acceptés à titre de loyer pour la place de parc et l'appartement que vous occupez, situé Chemin [...] à [...] pour le

mois d'août 2023. Le solde est accepté comme acompte sur les loyers dus entre mai et juillet 2023.

Je précise que les effets de la sommation du 17 juillet 2023 demeurent dans la mesure où vous devez toujours la somme de Frs. 1'660.- [...] ».

**4.** Par formules officielles du 25 août 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à l'appelant, l'intimé, agissant par l'intermédiaire de son conseil, lui a signifié la résiliation des contrats de bail susmentionnés, avec effet au 30 septembre 2023, pour défaut de paiement des loyers selon sommation du 17 juillet 2023.

**5. a)** Le 4 octobre 2023, l'intimé a saisi le juge de paix d'une requête en cas clairs tendant en substance à l'expulsion de l'appelant.

**b)** L'appelant s'est déterminé le 10 novembre 2023.

**c)** Une audience a été tenue le 4 décembre 2023 par le juge de paix. A cette occasion, le témoin J. \_\_\_\_\_ a déclaré habiter depuis 2014 dans l'appartement litigieux avec l'appelant, qui est le père de ses enfants.

## **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). L'appel écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]). Si 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 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative de l'immeuble pour une durée de six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

**1.2** En l'espèce, compte tenu du loyer de l'appartement, charges comprises, de 1'730 fr. par mois, ainsi que du loyer de la place de parc, de 70 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 10'800 fr. (1'800 fr. x 6 mois), de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre l'ordonnance attaquée. 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.** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; TF 5A\_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1).

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième ; Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220), selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit en effet trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (CACI 11 janvier 2024/13), étant précisé que la nullité ou l'inefficacité peuvent être constatées même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A\_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6 ; TF 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2).

**3.1.2** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.1).

**3.1.3** 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 10 jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de 30 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

## **3.2**

**3.2.1** L'appelant fait tout d'abord valoir qu'il n'est pas normal que le juge rende des décisions pendant la période des fêtes.

**3.2.2** Il est d'emblée relevé que les fêtes n'empêchent pas les tribunaux de notifier des décisions, seul le point de départ d'un éventuel délai que la notification fait courir étant suspendu (Tappy, *in* : Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2019, n. 3 *ad* art. 146 CPC).

En outre, l'ordonnance attaquée a été expédiée le 6 décembre 2023 et notifiée à l'appelant le 14 décembre 2023, soit hors période de fêtes (art. 145 al. 1 let. c CPC *a contrario*), lesquelles ne sont en toute hypothèse pas applicables à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC).

Le premier grief est infondé.

## **3.3**

**3.3.1** L'appelant invoque ensuite avoir produit toutes les pièces justificatives prouvant le paiement des loyers jusqu'au mois d'octobre 2023.

**3.3.2** Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

L'imputation faite par le débiteur peut résulter non seulement d'une déclaration expresse de sa part, mais aussi des circonstances (Loertscher / Tolou, *in* : Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup>

éd., Bâle 2021, n. 5 *ad* art. 86 CO). Lorsque le débiteur s'acquitte, dans le délai comminatoire, de la dette ayant fait l'objet de la sommation, il manifeste, par actes concluants, sa volonté de régler le solde de sa dette et de mettre ainsi fin au contentieux qui l'oppose au bailleur (art. 86 CO). Il n'appartient dès lors pas au bailleur de décider unilatéralement de l'imputation à opérer, encore moins d'imputer les montants versés à des dettes non échues à la date du versement (CACI 28 août 2017/377 ; CREC I 4 février 2010/65).

**3.3.3** L'avant-dernier paragraphe de la page 2 de l'ordonnance entreprise est tout sauf clair en ce sens que l'on comprend à sa lecture que le montant réclamé de 5'260 fr. a en définitive été payé dans le délai comminatoire, puisque 5'400 fr. (1'800 fr. + 3'600 fr.) ont été payés avant le 17 août 2023.

Dans son avis du 17 juillet 2023, l'intimé a imparti à l'appelant un délai de 30 jours pour s'acquitter du loyer de l'appartement pour la période de mai à juillet 2023, ainsi que du loyer de la place de parc pour le mois de juillet 2023, soit 5'260 fr. ( $[3 \times 1'730 \text{ fr.}] + 70 \text{ fr.}$ ). A lire la requête d'expulsion (allégués 14 à 16 et pièce 6), on comprend que l'intimé a ensuite reçu deux montants, soit 1'800 fr. valeur au 24 juillet 2023, ainsi que 3'600 fr. valeur au 11 août 2023 et que ces montants ont été acceptés à titre de loyers pour le mois d'août pour l'appartement et la place de parc et le solde à titre d'acomptes sur les loyers dus de mai à juillet 2023.

Il ressort toutefois expressément des mentions figurant sur les relevés produits devant le juge de paix que les montants de 1'800 fr. et 3'600 fr. versés les 24 juillet et 11 août 2023 étaient notamment destinés au paiement des loyers visés par la sommation, soit les loyers de l'appartement de mai à juillet 2023 et le loyer de la place de parc de juillet 2023. L'intimé ne pouvait pas, dans ces circonstances, imputer le paiement de ces montants sur d'autres dettes de loyer échues plus récemment, en l'occurrence pour le mois d'août 2023 non concerné par la sommation, et dire que le solde était accepté comme acompte sur les loyers dus entre mai et juillet 2023 et qu'un solde était encore dû.

Compte tenu de cette analyse, on ne saurait considérer que le cas est clair, comme cela a été retenu par le premier juge. Partant, le grief est fondé.

### **3.4**

**3.4.1** Enfin, l'appelant fait valoir que sa compagne et mère de ses enfants, J.\_\_\_\_\_, ainsi que son cousin N.\_\_\_\_\_, n'ont pas reçu la résiliation du bail, alors qu'ils habitent avec lui. Pour l'intimé, compte tenu de la convention sur effets accessoires du divorce du 30 novembre 2016, le seul détenteur du contrat de bail est l'appelant. Le fait que ce dernier ait une compagne ou un cousin qui partage l'appartement ne serait pas pertinent.

### **3.4.2**

**3.4.2.1** L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, comme des amis (TF 4A\_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.2.2). De manière générale, seul le locataire est lié au bailleur. Lorsqu'un tiers ne figure pas sur le bail et que les locataires ne démontrent pas qu'ils auraient indiqué à la gérance ce « locataire » supplémentaire, il y a lieu de constater que, faute d'accords particuliers, seul le titulaire du bail répond du non paiement du loyer et de ses conséquences, malgré qu'il loge une personne majeure (CREC I 21 mai 2010/253 ; Tercier / Bieri / Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd., Zürich 2016, n. 1683).

**3.4.2.2** Si la chose louée sert de domicile aux époux mariés ou aux partenaires enregistrés (logement de la famille ; art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO). La notion de logement de famille ne concerne pas le domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue (Lachat / Bohnet, *in* : Commentaire

romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd., Bâle 2021, n. 2 *ad* art. 266m CO).

**3.4.3** *In casu*, le contrat de bail a initialement été conclu par l'appelant et son épouse R.\_\_\_\_\_. En divorçant de celle-ci, l'appelant a repris seul le bail. On ignore si l'appelant a ensuite informé l'intimé du fait qu'il avait refait sa vie et que sa nouvelle compagne et son cousin vivaient avec lui, ainsi que si ces derniers ont été annoncés comme locataires supplémentaires au bailleur.

Encore une fois, la situation n'est pas claire. Elle l'est d'autant moins que dans son courrier du 10 novembre 2023, l'appelant a indiqué au premier juge qu'il partageait son logement avec sa compagne et mère de ses enfants, J.\_\_\_\_\_, laquelle a d'ailleurs été entendue à l'audience du 4 décembre 2023, ce qui tend à démontrer que cet argument a bien été soulevé devant le juge de paix, qui ne l'a pas traité.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête en cas clairs tendant à l'expulsion de l'appelant déposée le 4 octobre 2023 est irrecevable.

**4.2** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (art. 28 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance en faveur de l'appelant, non représenté.

**4.3** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 *cum* art. 69 al. 1 TFJC), seront mis à la

charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires sont compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé doit verser à l'appelant la somme de 100 fr. à titre de restitution de cette avance (art. 111 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance en faveur de l'appelant, non représenté.

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

- I.** L'appel est admis.
  
- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I.** La requête d'expulsion en cas clairs déposée le 4 octobre 2023 par V.\_\_\_\_\_ à l'encontre de S.\_\_\_\_\_ est irrecevable.
  
  - II.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de V.\_\_\_\_\_.
  
  - III.** Il n'est pas alloué de dépens de première instance.
  
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimé V.\_\_\_\_\_.
  
- IV.** L'intimé V.\_\_\_\_\_ versera à l'appelant S.\_\_\_\_\_ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.
  
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**VI.** 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. S. \_\_\_\_\_ personnellement ; et
- Mme Geneviève Gehrig (pour V. \_\_\_\_\_),

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 de 10'800 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 :