

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 juin 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Parrone et Segura, juges  
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; art. 311 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 janvier 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**\_\_\_\_\_, SA, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 janvier 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à K.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 4 mars 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...] à [...] (appartement de 2 pièces et demie au 3<sup>ème</sup> étage) (I), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé de procéder, sous la responsabilité du juge de paix, à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de la 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 statué sur les frais (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, la juge de paix, statuant en procédure sommaire conformément à l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), a considéré que le locataire ne s'était pas acquitté à temps des loyers en souffrance pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2024 au 31 juillet 2024. Partant, en l'absence de motif d'annulation du congé et la prolongation de bail n'étant au demeurant pas possible en cas de demeure du locataire, la résiliation du bail, signifiée le 18 septembre 2024 pour le 31 octobre 2024 par la bailleresse, était valable et l'expulsion du locataire devait être ordonnée.

**B.** Par acte du 17 mars 2025, K.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, en substance, à son annulation, au renvoi de l'affaire devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et à la prolongation du bail pour une durée d'au moins quatre mois en l'attente d'une solution amiable. Il a joint trois pièces à son acte.

**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 du 14 mai 2024, la société anonyme G.\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance R.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la gérance), a remis à bail à K.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2024, un appartement de 2 pièces et demie sis rue [...], à [...], pour un loyer mensuel payable d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois de 3'620 fr., acompte de charges par 400 fr. inclus.

**2. a)** Par courrier recommandé du 16 juillet 2024, la bailleuse, par l'intermédiaire de la gérance, a imparti à l'appelant un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 7'270 fr. – correspondant aux loyers dus pour les mois de juin et de juillet 2024, augmentés de frais de rappel par 30 fr. – en indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

**b)** Par formule officielle du 18 septembre 2024, adressée sous pli recommandé du même jour à l'appelant, la bailleuse, représentée par la gérance, lui a signifié la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement du loyer, avec effet au 31 octobre 2024.

**c)** Par pli recommandé du 10 octobre 2024, la bailleuse a convoqué l'appelant à l'état des lieux de sortie fixé le 31 octobre 2024.

**3. a)** Le 4 novembre 2024, G.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée), a saisi la juge de paix d'une requête en protection des cas clairs en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de l'appelant des locaux.

**b)** La juge de paix a tenu audience le 28 janvier 2025 en présence d'un collaborateur de la gérance, au bénéfice d'une procuration. Personne ne s'est présenté pour la partie locataire.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; 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. 1.2.1 et 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.1.2** En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée et le loyer des locaux litigieux s'élève à 3'620 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est ouverte. Déposé en temps utile, l'appel est recevable.

**1.2** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà

présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

## **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. 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).

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 (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

## **2.2**

**2.2.1** 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\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A\_470/2022 précité consid. 4.1).

**2.2.2** En l'espèce, l'appelant a produit, outre deux pièces de forme, un certificat médical établi le 17 mars 2025 par le Dr. [...], psychiatre-psychothérapeute FMH. Cette pièce constitue un vrai novum dès lors qu'elle est postérieure à la clôture de l'instruction de première instance. Bien que recevable, elle n'est cependant pas déterminante pour l'issue du présent litige (cf. consid. 4 *infra*).

## **3.**

**3.1** L'appelant fait grief à la juge de paix d'avoir statué sur la requête d'expulsion alors qu'une procédure de conciliation, qui serait actuellement suspendue, était en cours devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

**3.2** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code

civil suisse ; RS 220), 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 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3).

Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié *in* JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à son annulation ou à la constatation de son inefficacité, le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question.

**3.3** En l'espèce, il ressort de la jurisprudence fédérale précitée que la saisine de la commission de conciliation en annulation du congé n'empêche pas en tant que tel le prononcé de l'expulsion du locataire pour autant que la juge de paix tranche, à titre préjudiciel, la question de la

validité du congé. C'est donc à bon droit que la juge de paix a statué sur la requête d'expulsion présentée par l'intimée, nonobstant la procédure de contestation du congé entamée par l'appelant devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et sans attendre le résultat de dite procédure. Le grief est ainsi mal fondé. On relèvera au demeurant que l'appelant ne discute pas l'absence de motifs d'annulabilité du congé, telle que retenue par la juge de paix, et 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, contrairement à son obligation de motivation.

#### **4.**

**4.1** Dans un second moyen, l'appelant invoque, en se prévalant d'un certificat médical établi par son psychiatre, que son état de santé ne lui permettrait pas de faire face à une expulsion immédiate, laquelle le placerait « *dans une situation de précarité extrême* ». Il précise qu'il est prêt à régulariser sa situation vis-à-vis de l'intimée et sollicite un délai supplémentaire de quatre mois le temps de trouver une solution amiable.

**4.2** 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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 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). 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 de 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, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

**4.3** Par son grief, l'appelant n'attaque pas la motivation de la décision d'expulsion mais invoque des motifs d'ordre humanitaire qui n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre d'une telle décision. Il ne s'en prend aucunement au raisonnement de l'ordonnance entreprise et n'indique pas en quoi l'expulsion querellée aurait été prononcée à tort. Il ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai comminatoire. Le grief ne répond donc pas aux exigences de motivation posées par la jurisprudence rendue en application de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 1.2 *supra*).

Même à supposer recevable, le moyen devrait en tout état être rejeté. En effet, il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, tel que l'état de santé psychique de l'appelant. Ce motif pourra, le cas échéant, être examiné dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. Au demeurant, 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 la première juge ensuite du rejet de l'appel.

Le grief est donc rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

## **5.**

**5.1** Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

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

**5.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), sont 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, 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 dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à K.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer l'appartement de 2 pièces et demie qu'il occupe au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue [...], à [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de K.\_\_\_\_\_.

**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. K. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- M. S. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ SA (pour G. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la 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 :