

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 juillet 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Giroud et Mme Bendani  
Greffier : M. Corpataux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-près-Renens, locataire, contre l'ordonnance rendue le 5 juillet 2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Echandens, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 5 juillet 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à la locataire B.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 29 juillet 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Chavannes-près-Renens, [...] (appartement de quatre pièces au 5<sup>ème</sup> étage et dépendances éventuelles) (I), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais de la bailleuse (II), mis les frais à la charge de la locataire (III) et dit qu'en conséquence la locataire remboursera à la bailleuse son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui versera la somme de 280 fr. à titre de dépens, à savoir 30 fr. en remboursement de ses débours nécessaires et 250 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

En droit, le premier juge a retenu que B.\_\_\_\_\_ n'avait pas payé ses arriérés de loyer dans le délai qui lui avait été fixé par courrier d'U.\_\_\_\_\_ SA lequel renfermait la sommation qu'à défaut de paiement dans dit délai le bail serait résilié, et a considéré que le congé était valable, de sorte que l'expulsion devait être prononcée.

**B.** Par courrier du 11 juillet 2011, B.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance, concluant à l'obtention d'une solution pour régler sa situation. L'appelante requiert ainsi, de manière implicite, qu'il soit renoncé à l'expulsion.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

Les parties ont conclu, en mai 2006, un contrat de bail à loyer, portant sur un appartement de quatre pièces, d'environ 78 m<sup>2</sup>, au

cinquième étage d'un immeuble sis [...], à Chavannes-près-Renens, pour une durée déterminée, du 16 novembre 2006 au 31 mars 2012, le bail étant ensuite reconduit tacitement de cinq ans en cinq ans aux mêmes conditions, sauf résiliation, quatre mois avant l'échéance, par l'une des parties. Le loyer mensuel a été fixé à 1'430 fr., y compris 80 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

Par courrier du 10 avril 2008, la bailleuse a informé sa locataire que, vu la hausse du prix du mazout et du gaz, l'acompte mensuel pour les frais accessoires devait être augmenté de 30 fr. et porté à 110 fr., afin de lui éviter de devoir payer un important supplément en fin d'exercice. Le courrier indiquait qu'à défaut de nouvelles d'ici au 24 avril 2008, l'augmentation d'acompte entrerait en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2008. La locataire n'a pas manifesté d'opposition à cette augmentation d'acompte.

Le 3 novembre 2008, une hausse du loyer par 40 fr. a été notifiée par la bailleuse à la locataire, au moyen d'une formule agréée, laquelle mentionnait un acompte de charges de 110 fr. Cette augmentation n'a pas été contestée dans le délai de l'art. 270b CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220).

Le supplément de chauffage et eau chaude de la saison 2008-2009 de 959 fr. 65 et les frais de rappel de 100 fr., dus au 1<sup>er</sup> août 2010, n'ont pas été acquittés par la locataire. Une sommation, datée du 15 septembre 2010, lui a alors été notifiée, lui impartissant un délai de trente jours pour verser le montant de 1'059 fr. 65 et l'informant, qu'à défaut, le bail pourrait être résilié.

La sommation de la bailleuse, envoyée sous pli recommandé, n'a pas été réclamée dans le délai de garde de sept jours, de sorte qu'elle a été retournée à l'expéditrice.

Le contrat de bail à loyer a été résilié par la bailleuse pour le 31 décembre 2010, sur la base de l'art. 257d al. 1 CO. La résiliation, datée

du 11 novembre 2010, a été expédiée à la locataire le même jour. Avisée qu'elle devait retirer un courrier recommandé, en l'occurrence la résiliation du bail, la locataire ne l'a pas réclamé. Au terme du délai de garde, le courrier a été retourné à l'expéditrice.

La résiliation n'a pas été contestée par la locataire dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO.

La bailleuse a requis le 26 janvier 2011 du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois qu'ordre soit donné à B.\_\_\_\_\_, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311), de quitter et de rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers les locaux sis à Chavannes-près-Renens, [...], soit un appartement de quatre pièces au 5<sup>ème</sup> étage ainsi que les éventuelles dépendances, dans un délai de grâce de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir, que soient d'ores et déjà fixées les opérations d'exécution forcée pour le cas où celle-ci ne s'exécuterait pas, que l'huissier de la justice de paix soit chargé de procéder à l'exécution forcée, sous la présidence du juge de paix et qu'il soit prononcé que dit huissier peut requérir tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée et qu'il sera au besoin procédé à l'ouverture forcée.

La requête de la bailleuse a été expédiée par l'autorité saisie à la locataire en date du 18 février 2011, sous pli recommandé, afin que celle-ci puisse se déterminer ; ladite requête était accompagnée d'une lettre, informant sa destinataire que, même si elle ne procédait pas, la procédure suivrait son cours et qu'il pourrait être statué sans audience. Le courrier n'ayant pas été réclamé dans le délai de garde, le pli a été retourné à l'autorité. Il a alors été transmis à l'huissier pour notification, laquelle est survenue le 23 mars 2011.

La locataire ne s'est pas déterminée dans le délai qui lui a été octroyé à cet effet.

Une audience a eu lieu le 28 juin 2011 devant le juge de paix. Bien que citée à comparaître et informée qu'il serait statué même en son absence, la locataire ne s'y est pas présentée.

### **En droit :**

**1. a)** L'ordonnance entreprise a été rendue le 5 juillet 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il y a lieu de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse est égale 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 ; cf. TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte pour frais accessoires compris, à 1'500 fr. et l'appelante a conclu, implicitement, au maintien du bail qui se renouvelle tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation par l'une des parties. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

**c)** Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance entreprise a été complété sur la base des pièces au dossier de première instance.

**3.** L'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est précaire et demande à ce qu'une solution soit trouvée.

Selon l'art. 257d al. 1 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. Faute de paiement dans le

délai fixé, 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 (art. 257d al. 2 CO).

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 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Zurich 2008, n. 2.2.2, p. 667 ; SVIT-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht*, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in *Cahiers du Bail* 3/97, pp. 65 ss). A cet égard, 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *op. cit.*, note infrapaginale 117, p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955), abrogée par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf. citées).

En l'espèce, le 15 septembre 2010, la bailleuse a signifié à la locataire qu'elle devait s'acquitter de la somme de 959 fr. 65 représentant les frais accessoires dus au 1<sup>er</sup> août 2010. La locataire n'a pas retiré ce courrier dans le délai de garde de sept jours échéant le 23 septembre 2010. Le délai de paiement imparti à cette dernière courait par conséquent du 24 septembre 2010 au 23 octobre 2010. L'appelante ne conteste pas avoir été en retard ni même ne pas avoir encore réglé le paiement des frais accessoires réclamés et ne saurait se prévaloir à ce sujet d'un manquement des services sociaux. Par conséquent, la bailleuse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 11 novembre 2010 pour le 31 décembre 2010.

Vu la règle de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée, il est sans importance que l'appelante soit actuellement en train d'examiner la manière de régler l'arriéré dû. Les conséquences pour celle-ci résultant de la résiliation du bail ne permettent par ailleurs plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est enfin plus possible d'examiner si le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelante ne l'a pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'elle est déchue du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 I 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). Cela étant, la situation personnelle de l'appelante a été prise en considération de façon adéquate dans le délai de libération fixé par l'ordonnance.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à

l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à B.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à Chavannes-près-Renens, [...].
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 juillet 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme B. \_\_\_\_\_
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour U. \_\_\_\_\_ SA)

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois

Le greffier :