

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 septembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

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

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 juillet 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**\_\_\_\_\_, à Saint-Sulpice, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 10 juillet 2015, notifiée à C.\_\_\_\_\_ le 21 juillet 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à C.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 7 août 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 6 pièces au rez-de-chaussée et une cave n° 2 ainsi qu'une place de parc n° 11 niveau sol) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 600 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que les loyers arriérés n'avaient pas été acquittés par la partie locataire dans le délai de trente jours imparti par les mises en demeure qui lui avaient été notifiées à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si bien que les congés signifiés le 3 mars 2015 pour le 30 avril 2015, respectivement pour l'appartement et pour la place de parc, avaient été valablement donnés. Au demeurant, il a considéré qu'il était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**B.** Par courrier du 27 juillet 2015, mis à la poste le lendemain sous pli adressé à la Justice de paix du district de Lausanne, C.\_\_\_\_\_ a requis une prolongation, son expulsion étant reportée « à plus tard ».

Par courrier du 31 juillet 2015, le Juge de paix a écrit à la prénommée pour lui demander s'il y avait lieu de considérer son écriture du 27 juillet 2015 comme un recours.

Le 4 août 2015, C.\_\_\_\_\_ a déposé une écriture complémentaire, précisant qu'elle entendait introduire « ce recours, de six mois, si possible » afin d'être en mesure de rembourser son bailleur.

B.\_\_\_\_\_ n'a pas été invité à déposer une réponse.

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

1. a) Par contrat de bail à loyer du 13 mars 2001, B.\_\_\_\_\_, représenté par la gérance [...], a donné en location aux époux [...] et C.\_\_\_\_\_ un appartement de 6 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], [...].

Le contrat, qui commençait le 1<sup>er</sup> avril 2001 et se terminait le 31 mars 2002, se renouvelait d'année en année, sauf résiliation donnée moyennant préavis de quatre mois pour la prochaine échéance.

Par avenant des 20 et 23 septembre 2005, les parties sont convenues qu'à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2005, ce bail serait repris par C.\_\_\_\_\_.

Le loyer mensuel brut, fixé initialement à 2'370 fr., a subi au cours des ans diverses hausses pour s'établir dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 2'449 fr., soit 2'209 fr. de loyer net et 240 fr. à titre d'acompte mensuel de chauffage.

b) Par contrat de bail à loyer du 13 mars 2001, B. \_\_\_\_\_ toujours représenté par la gérance [...] a également donné en location aux époux [...] et C. \_\_\_\_\_ une place de parc n° 11, sise dans le même immeuble.

Le contrat, conclu initialement du 1<sup>er</sup> avril 2001 au 31 mars 2002, se renouvelait d'année en année, la résiliation devant également intervenir moyennant préavis donné quatre mois à l'avance pour sa prochaine échéance.

Par avenant des 20 et 23 septembre 2005, les parties sont convenues qu'à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2005, ce bail serait repris par [...].

Le loyer de la place de parc s'élève à 120 fr. par mois.

2. Par courrier recommandé du 14 janvier 2015, la gérance [...] a mis en demeure C. \_\_\_\_\_ de verser dans un délai de 30 jours la somme de 2'499 fr., à savoir 2'209 fr. à titre de loyer impayé de l'appartement pour le mois de janvier 2015, 240 fr. à titre d'acompte de charges pour le même mois et 30 fr. à titre de frais de rappel.

Par courrier recommandé du même jour, [...] a également mis en demeure C. \_\_\_\_\_ de verser dans le même délai la somme de 170 fr., à savoir 120 fr. à titre de loyer de parking pour le mois de janvier 2015 et 50 fr. à titre de frais de mise en demeure.

Ces courriers renfermaient tous deux la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO.

Les mises en demeure ont été retournées au bailleur à l'échéance du délai de garde avec la mention « non réclamé ».

3. Par avis recommandé du 3 mars 2015, notifié à C.\_\_\_\_\_, au moyen de la formule agréée par le canton, B.\_\_\_\_\_, représenté par l'agent d'affaires Jean-Marc Schlaeppli, a résilié le bail de l'appartement pour le 30 avril 2015.

Le bail de la place de parc a également été résilié le 3 mars 2015 pour le 30 avril 2015 au moyen de la formule officielle.

C.\_\_\_\_\_ n'a pas retiré ces plis recommandés auprès de l'office de poste.

4. Le 1<sup>er</sup> mai 2015, B.\_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

Par exploit de comparution du 2 juin 2015, les parties ont été citées à comparaître à l'audience en procédure sommaire agendée au 10 juillet 2015.

Le courrier recommandé adressé à cet effet à C.\_\_\_\_\_, auquel étaient joints la requête d'expulsion et ses annexes, est revenu en retour à la Justice de paix à l'échéance du délai de garde avec la mention « non réclamé ». Invitée par courrier du 12 juin 2015 à retirer cet acte dans un délai de 48 heures, la prénommée ne s'est pas présentée au greffe de la Justice de paix.

Les parties ont toutes deux fait défaut à l'audience du 10 juillet 2015.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an.

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'449 fr. pour l'appartement, plus 120 fr. pour le garage. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

**1.2** L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée.

La partie locataire a réagi le 27 juillet 2015 à l'ordonnance d'expulsion qui lui avait été notifiée le 21 juillet 2015, écrivant qu'il y avait lieu de reporter l'expulsion à plus tard. Par courrier du 31 juillet 2015, le Juge de paix a demandé à l'intéressée s'il y avait lieu de considérer cette écriture comme un recours, ce qu'elle a confirmé implicitement dans son courrier du 4 août 2015, où elle a requis une prolongation de six mois.

L'appel a ainsi été déposé en temps utile. Formé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), il est dès lors recevable.

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

**3.**

**3.1** 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 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).

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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 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 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, 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 l'ancien droit cantonal abrogé 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 aLPEBL, p. 196 et références).

**3.2** L'appelante fait valoir qu'elle souffre d'une dépression depuis plusieurs mois. Elle explique que son mari l'a quittée, en lui laissant « pleins de dettes », et qu'elle se trouve sans ressources. Dans l'espoir de se remettre, elle est alors partie au Brésil auprès de sa famille de décembre 2014 à juin 2015. Elle indique n'avoir pas de solution de relogement et compter sur l'aide des services sociaux, qui auraient accepté de la soutenir financièrement, ce qui lui permettrait de payer le loyer. Elle ajoute que son ex-époux avait jusqu'alors toujours réglé les loyers et qu'il a cessé de le faire durant son absence au Brésil. L'appelante explique en outre qu'elle n'a pas été en mesure de se présenter à l'audience du premier juge car elle rentrait du CHUV et s'était sentie fort mal au matin, « d'où mon appel téléphonique juste avant la convocation ».

L'appelante ne conteste à juste titre pas qu'elle ait été dûment mise en demeure de payer l'arriéré de loyer et qu'elle ne l'ait pas fait dans le délai imparti par les avis comminatoires qui lui ont été adressés le 14 janvier 2015. L'intimé était dès lors autorisé, en application de l'art. 257d CO, à résilier les baux en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a valablement fait par formules officielles du 3 mars 2015 pour le 30 avril 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 1<sup>er</sup> mai 2015, soit après l'expiration du bail.

Cela étant, l'appelante demande à pouvoir bénéficier d'un sursis de six mois. Elle ne fait toutefois valoir aucun élément susceptible de remettre en cause l'ordonnance entreprise. Les motifs d'ordre personnel qu'elle invoque 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. La précision apportée en lien avec son hospitalisation, qui peut induire l'existence de problèmes de santé mais qui ne saurait en soi suffire à invalider l'ordonnance entreprise, n'est du reste invoquée qu'en lien avec les explications données au sujet de sa non-comparution à l'audience du premier juge.

Le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit une vingtaine de jours après la communication de la décision attaquée, est conforme à la jurisprudence. Au surplus, l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC).

**4.** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant 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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante C.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à C.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (Appartement de 6 pièces au rez-de-chaussée et une cave n° 2 ainsi qu'une place de parc n° 11 niveau sol).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 septembre 2015

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 C. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour B. \_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :