

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 novembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : M. Magnin

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 septembre 2021 par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 7 septembre 2021, communiquée pour notification aux parties le 10 septembre 2021, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à I. \_\_\_\_\_ et [...] de quitter et rendre libres pour le lundi 18 octobre 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis l' [...] (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 cette ordonnance 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 l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (V), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, les prénommés rembourseraient, solidairement entre eux, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, la somme de 300 fr. à titre de dépens (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a relevé que la bailleuse avait fait notifier, le 11 février 2021, une lettre recommandée aux locataires afin de réclamer le paiement du montant de 2'108 fr. relatif aux loyers de l'appartement précité dus à cette date pour la période du 1<sup>er</sup> au 28 février 2021, que cette correspondance signifiait également aux locataires qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que, faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleuse avait, par avis du 30 mars 2021, signifié aux locataires qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2021. Le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans les trente jours impartis, de sorte que le congé du 30 mars 2021 était valable.

**B.** Par acte du 20 septembre 2021, I. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre l'ordonnance précitée. Il a indiqué que cette ordonnance était injustifiée et a sollicité l'annulation de celle-ci.

Par avis du 15 octobre 2021, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**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 daté des 6 et 10 novembre 2014, V. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, représentée par [...] SA, a remis en location à l'appelant et à [...], en qualité de locataires, solidairement entre eux, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014, un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à l'avenue [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'758 fr., auquel s'ajoute un acompte de frais accessoires de 220 francs.

Aux mêmes dates, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014, portant sur une place de parc intérieure (n° [...]) située au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis à l'avenue [...], pour un loyer de 130 fr. par mois.

**2.** a) Par lettres recommandées du 11 février 2021, l'intimée, représentée par [...] SA (ci-après : la gérance), a imparti à l'appelant et à [...] un dernier délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent du montant de 2'108 fr., correspondant aux loyers impayés au 1<sup>er</sup> février 2021 relatifs aux objets précités. Elle a précisé que cette mise en demeure était fondée sur l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) et s'accompagnait d'une menace de résilier exceptionnellement le bail des locataires en respectant un délai de trente jours pour la fin du mois suivant si le montant dû n'était pas entièrement réglé dans le délai fixé.

L'envoi, adressé à l'appelant le 12 février 2021, a été retourné à son expéditrice le 23 février 2021. Le pli, envoyé à la même date à [...], a quant à lui été distribué à cette dernière le 20 février 2021.

b) Par formules officielles du 30 mars 2021, adressées sous plis recommandés à l'appelant et à [...], l'intimée, par l'intermédiaire de la gérance, a signifié aux locataires la résiliation des contrats de bail pour le 30 avril 2021, les loyers étant restés impayés malgré les mises en demeure du 11 février 2021.

Ces envois ont été distribués à leur destinataires le 31 mars 2021.

**3.** Le 31 mai 2021, l'intimée a déposé une requête en cas clair auprès du juge de paix. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion, avec effet immédiat, des locataires, à savoir l'appelant et [...], de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à l'avenue du [...], ainsi que toute autre dépendance, et de la place de parc n° [...] située au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'avenue [...], ainsi que de tous tiers occupant et de tous objets. Elle a en outre requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC.

Par avis du 5 août 2021, le juge de paix a cité à comparaître l'intimée, l'appelant et [...] à l'audience du 7 septembre 2021.

Le 7 septembre 2021, le juge de paix a tenu l'audience, en présence de la représentante de l'intimée et de l'appelant.

## **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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a en principe lieu de fixer la durée à six mois de loyer (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 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 pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, les loyers mensuels nets s'élèvent, au total, à 1'888 fr. (1'758 fr. [appartement] + 130 fr. [place de parc]), de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (6 x 1'888 fr. = 11'328 fr.). Ainsi, la voie de l'appel est ouverte. L'appelant a en outre déposé son acte en temps utile. Cela étant, il se pose la question de savoir si l'appelant était en droit d'agir seul. Cette question peut toutefois rester indécise, dans la mesure où l'appel doit de toute manière être rejeté.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 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 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2).

**3.** L'appelant estime que la décision d'expulsion est injustifiée.

### **3.1**

**3.1.1** L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose 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). 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 à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

**3.1.2** 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 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 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 (cf. TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

**3.2** En l'espèce, l'appelant expose que ses loyers sont à jour jusqu'au mois de septembre 2021. Il ne conteste cependant pas que les loyers du mois de février 2021 n'ont pas été payés dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par l'intimée le 11 février 2021. Il se contente en effet d'indiquer que ce problème le « dépasse » et qu'il avait été traité par le Service social de la ville [...], qui était entré en matière pour faire annuler la décision de résiliation des baux. Il ne fait toutefois pas valoir que ce service aurait payé le loyer impayé dans le délai prévu à cet effet. L'appelant ne remet en outre pas en cause la validité des congés qui lui ont été donnés par l'intimée.

Les mises en demeure du 11 février 2021, envoyées aux locataires le lendemain, sont valables. Celle qui a été adressée à l'appelant a été retournée à l'intimée en date du 23 février 2021, soit après l'échéance du délai de garde postale de sept jours. Quant au pli envoyé à [...], il a été distribué à celle-ci le 20 février 2021. Par ailleurs, les lettres contenant les résiliations des baux en question ont été adressées aux intéressés au moyen de la formule officielle le 30 mars 2021 et ont été distribuées à ceux-ci le lendemain, si bien que le délai de résiliation au 30 avril 2021 fixé par l'intimée est conforme à l'art. 257d al. 2 CO. Les congés donnés par cette dernière sont donc valables.

Pour le reste, on relève encore que, selon la jurisprudence, la résiliation des baux concernés reste valable en cas de paiement de l'arriéré des loyers postérieur au délai comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO, de sorte qu'un éventuel paiement intervenu après l'expiration de ce délai n'aurait aucune incidence.

**3.3** L'appelant paraît requérir un délai supplémentaire. Or, il ne se justifie en l'occurrence pas de prolonger un quelconque délai, étant rappelé qu'une proulongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO). De surcroît, l'appelant a *de facto* bénéficié 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 le premier juge ensuite du rejet de l'appel.

**4.** En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile 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 d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à I. \_\_\_\_\_ et [...] un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à l'avenue [...]).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant I.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. I. \_\_\_\_\_,
- M. Thierry Zumbach, aab (pour V. \_\_\_\_\_),
- Mme [...],

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

- M. le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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).

Le greffier :