

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 juillet 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Krieger et Mme Merkli, juges  
Greffier : M. Hersch

\* \* \* \* \*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance rendue le 13 juin 2017 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**\_\_\_\_\_  
**AG**, p.a. à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 13 juin 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 20 juin 2017, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à Y. \_\_\_\_\_ de libérer pour le mardi 11 juillet 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage) et [...] (une place de parc intérieure n° [...]) (I), a chargé l'huissier de paix, à défaut d'exécution volontaire, de procéder à l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge de la partie locataire et les a compensés avec l'avance de frais fournie par la partie bailleuse J. \_\_\_\_\_ AG (IV et V), a condamné la partie locataire à rembourser cette dernière somme à la partie bailleuse et à lui verser un montant de 400 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair présentée par J. \_\_\_\_\_ AG, a relevé que la locataire Y. \_\_\_\_\_ ne s'était pas acquittée dans le délai de commination de trente jours imparti le 3 janvier 2017 de son arriéré de loyer à hauteur de 2'710 fr., de sorte que la résiliation notifiée le 13 février 2017 pour le 31 mars 2017 sur la base de l'art. 257d CO était valable. Il convenait donc de faire droit à la requête de la bailleuse et d'ordonner l'expulsion de la locataire, un délai au 11 juillet 2017 lui étant imparti pour libérer les locaux litigieux, des mesures d'exécution directe étant d'ores et déjà ordonnées à défaut d'exécution volontaire.

**B.** Par acte du 29 juin 2017, Y. \_\_\_\_\_ a formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'il ne soit pas entré en matière sur la requête d'expulsion de J. \_\_\_\_\_ AG. Elle a produit trois pièces.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

**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 signé les 30 mars et 5 avril 2016, J.\_\_\_\_\_ AG a remis à bail à Y.\_\_\_\_\_ un appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne ainsi qu'une place de parc intérieure n° [...] dans l'immeuble sis [...] à Lausanne.

En janvier 2017, le loyer mensuel de l'appartement et de la place de parc précités s'élevait à 2'230 francs.

**2.** Par commination du 3 janvier 2017, J.\_\_\_\_\_ AG a enjoint Y.\_\_\_\_\_ de s'acquitter de son retard de loyer par 2'710 fr., correspondant au loyer de janvier 2017 par 2'230 fr. et au solde des loyers dus par 480 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formules officielles du 13 février 2017, J.\_\_\_\_\_ AG a résilié le bail relatif à l'appartement et à la place de parc précités pour le 31 mars 2017.

**3.** Le 10 avril 2017, J.\_\_\_\_\_ AG a saisi la Juge de paix d'une requête en cas clair, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à Y.\_\_\_\_\_ de libérer les locaux occupés, des mesures d'exécution directes étant déjà ordonnées à défaut d'exécution volontaire.

Une audience a été tenue devant la Juge de paix le 13 juin 2017.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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 ainsi 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 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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, n'est en règle générale pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

**1.2** En l'espèce, l'appel est dirigé contre une ordonnance rendue dans la procédure en cas clair et dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel de 2'230 fr. de l'appartement et du garage en question ; en outre, le fait que l'avance de frais par 200 fr. ait été versée avec un jour de retard ne porte pas à conséquence, puisqu'il aurait de toute façon fallu fixer à l'appelante un délai supplémentaire conformément à l'art. 101 al. 3 CPC (cf. CACI 27 mai 2016/138 consid. 1.2). Pour le surplus, formé en

temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**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 peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

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\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

Par conséquent, les pièces produites par l'appelante à l'appui de son appel se révèlent irrecevables.

### **3.**

**3.1** L'appelante expose qu'elle vit avec ses trois enfants dans l'appartement litigieux et que sa fille aînée est enceinte. Elle fait valoir qu'elle n'a aucun endroit où aller et qu'elle risque de perdre ses enfants. Elle admet avoir eu du retard dans le paiement du loyer. Elle évoque la détention de son ex-mari, événement qui l'aurait privée de pension alimentaire. Elle indique qu'à présent tout serait rentré dans l'ordre et qu'elle serait à jour dans le paiement du loyer.

**3.2** 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 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).

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 consid. 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 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

**3.3** A raison, l'appelante ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO sont remplies dans le cas d'espèce, respectivement qu'elle ne s'est pas acquittée de ses arriérés de loyer à hauteur de 2'710 fr. dans le délai de commination de 30 jours qui lui a été imparti le 3 janvier 2017. S'agissant des motifs humanitaires que l'appelante fait valoir, ils n'ont pas à être pris en compte au stade de l'examen de la validité de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO, conformément à la jurisprudence citée plus haut. Quoi qu'il en soit, l'appelante bénéficiera *de facto* d'un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de l'effet suspensif de l'appel et du fait qu'un nouveau délai devra être fixé à cette fin par le premier juge à l'issue de la procédure d'appel.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai à l'appelante pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à Y.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Lausanne (appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage) et [...] à Lausanne (une place de parc intérieure n° [...]).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Y.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 28 juillet 2017, est notifié en expédition complète à :

- Y. \_\_\_\_\_,
- Mikaël Ferreiro, aab (pour J. \_\_\_\_\_ AG),

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

- Madame 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).

Le greffier :