JL26.***
708

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. de Montvallon et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Cottier

* * * * *

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à D***, contre la décision rendue le 30 mars 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **F.**_____ et **G.**_____, tous deux à A***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par décision du 30 mars 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la première juge ou la juge de paix) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 10 février 2026 par J._____, bailleresse, à l'encontre de F._____ et G._____, locataires (I), a mis les frais judiciaires à la charge de la bailleresse (II), n'a pas alloué de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, après avoir retenu l'existence d'un contrat de bail liant les parties, la première juge a constaté que l'avis comminatoire du 22 octobre 2025 mettant notamment en demeure la locataire F._____ pour défaut de paiement de loyer avait été adressé au nom de « *K.*_____ » et qu'il en était allé de même de l'avis de résiliation du 11 décembre 2025. Elle a également constaté que les deux courriers en question n'avaient pas été retirés par l'intéressée et retournés à leur expéditrice. Au vu de l'erreur dans la désignation de la locataire, la première juge a considéré qu'aucun des envois n'avait été valablement notifié, avec pour conséquence, l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposée par la bailleresse, faute pour celle-ci d'avoir respecté les règles formelles de la résiliation du bail.

B. Par acte du 4 mai 2026, J._____ (ci-après : l'appelante) a déposé un « recours » contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'admission de la requête d'expulsion en cas clair déposée le 10 février 2026, à ce qu'ordre soit donné à F._____ et G._____ (ci-après : les intimés) de quitter et rendre libre les locaux sis Q*** à A***, soit un appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaire, cave et/ou galetas, ceci dans un délai de grâce de vingt jours à compter de la décision à intervenir, à ce que l'huissier de paix soit chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de cette décision et à ce qu'ordre soit donné 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, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.

Par courriers du 1er juin 2026, le Juge délégué de la Cour de céans a imparti à chacun des intimés un délai de dix jours pour déposer une réponse, à défaut de quoi il ne serait pas tenu compte de leur écriture.

Ces courriers ont été retournés à la Cour de céans, les intimés ne les ayant pas retirés dans le délai de garde postal.

Par avis du 10 septembre 2026, la cause a été gardée à juger.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 1er septembre 2024, J._____, bailleresse, a remis en location à F._____ et G._____, locataires, un appartement sis Q*** à A***, pour un loyer mensuel brut de 3'200 fr., charges comprises (270 fr.) et frais de « garage, parking » inclus (130 fr.).

2. **a)** Par courriers recommandés du 22 octobre 2025 adressés séparément à « K._____ » et « L._____ », la bailleresse a requis des locataires le paiement de la somme de 16'000 fr. représentant les loyers dus pour les mois de mai à septembre 2025 (5 x 3'200 fr.), et leur a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Selon le suivi des envois de la poste, les plis contenant les avis comminatoires précités ont été « avisé[s] pour retrait » le 23 octobre 2025, puis retournés à l'expéditrice à l'issue du délai de garde postal.

b) Par formules officielles du 11 décembre 2025, adressées séparément sous plis recommandés du même jour à « K._____ » et « L._____ », la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2026, compte tenu du défaut de paiement demandé dans le délai imparti.

Les plis contenant les résiliations du contrat de bail ont été « avisé[s] pour retrait » le 12 décembre 2025, avant d'être renvoyés à leur expéditrice avec la mention « non réclamé ».

3. Le 10 février 2026, l'appelante a saisi la juge de paix d'une requête en protection du cas clair, en concluant en substance à l'expulsion des intimés des locaux pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

Par avis du 20 février 2026, les parties ont été citées à comparaître à une audience fixée au 30 mars 2026. Les intimés n'ont pas comparu à dite audience.

Par courrier du 30 mars 2026, les intimés ont contesté leur expulsion, en se prévalant notamment du fait que le montant des loyers en suspens serait réglé dans un délai de dix jours.

En droit :

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 (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]).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 3'200 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'ordonnance entreprise indiquait à tort que le recours au sens des art. 319 et suivants CPC était ouvert. Or, pour les raisons exposées ci-dessus et compte tenu de la valeur litigieuse, la cause

échappait à la compétence de la Chambre des recours civile et a dès lors été transmise à la Cour de céans (art. 52 al. 2 CPC).

Pour le reste, la décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), l'acte a été valablement déposé dans le délai de dix jours pour l'introduction de l'appel (art. 314 al. 1 CPC).

2. 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).

3.

3.1 L'appelante conteste que l'avis comminatoire et la résiliation n'auraient pas été valablement notifiés à la locataire F._____ au motif que le nom de cette dernière aurait été mal orthographié. Elle soutient que ces deux courriers seraient parvenus dans la sphère d'influence de l'intimée, c'est-à-dire dans sa boîte aux lettres. Or le pli serait réputé notifié à partir du moment où l'on peut attendre du destinataire qu'il en prenne possession à la poste, à savoir dès que le destinataire en a été avisé dans sa boîte aux lettres. Elle soutient en outre que le prénom de l'intimée ainsi que son deuxième nom de famille seraient aisément reconnaissables, ce qui aurait notamment permis à la poste de notifier les deux plis litigieux.

3.2

3.2.1 Selon 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).

3.2.2

3.2.2.1 L'avis comminatoire en cas de retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 1 CO) et le congé (art. 266l al. 2 CO) doivent, sous peine de nullité, être notifiés à tous les colocataires. Dans ces hypothèses, la lettre, respectivement la formule officielle doit mentionner le nom de tous les locataires ; un seul pli suffit, sauf lorsque le congé concerne un logement familial (cf. art. 266n CO ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 3.3.3.4, pp. 100-101, cité *in* CACI 25 mars 2021/150 consid. 3.2 ; cf. aussi Note Dietschy-Martenet, *in* Newsletter Bail.ch octobre 2014 concernant l'ATF 140 III 491).

Sauf convention contraire, la notification du congé doit avoir lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 et la réf. citée).

3.2.2.2 Le délai comminatoire de l'art. 257d CO 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 postal de sept jours (théorie de la réception dite relative ; ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; Lachat et al., *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875).

La communication de la résiliation du bail est quant à elle soumise à la théorie de la réception dite absolue. Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5 ; TF 4A_611/2023 du 22 mai 2024 consid. 5.1 et les réf. citées). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du

destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2).

La preuve de la réception de l'envoi incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption ; une vraisemblance prépondérante suffit. La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 *in fine* les arrêts cités).

3.2.2.3 La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement. Elle peut être rectifiée par le juge (ATF 142 III 782 consid. 3.2) lorsqu'il n'existe dans son esprit et dans celui des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 4A_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2). Il faut cependant qu'il n'y ait de risque de confusion ni pour les parties ni pour le tribunal (TF 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4, non publié *in* ATF 141 III 539).

3.2.3 Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC. Selon cette dernière disposition, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

3.3

3.3.1 En l'espèce, pour réclamer l'arriéré des loyers de mai à septembre 2025 (16'000 fr.) – non contesté par les intimés (cf. courrier du 30 mars 2026 adressé à la juge de paix), la bailleresse a adressé au nom de « K._____ » l'avis comminatoire et la résiliation destinés à la locataire F._____. Cette erreur doit toutefois être considérée comme légère et ne saurait invalider les deux actes précités. En effet, même si le nom de la locataire est quelque peu déformé, respectivement mal orthographié, l'intimée n'a raisonnablement pas pu douter que les envois en question lui étaient destinés, les mentions « K._____ » et « P*** » ne laissant subsister aucune ambiguïté, malgré la déformation du nom de « […] » en « […] » et son rattachement erroné au prénom P***. Par ailleurs, le fait que la poste soit parvenue à déterminer le destinataire démontre que l'intimée ne pouvait pas considérer de bonne foi que les courriers en cause ne la concerneraient pas. Selon le suivi des envois, les plis en question ont chacun fait l'objet d'un avis de retrait, la poste ayant donc été en mesure d'identifier son destinataire. Les envois ont été retournés à leur expéditrice à l'issue du délai de garde de sept jours faute d'avoir été retirés. En application de la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2.2), il est donc présumé que l'intimée a reçu les deux avis de retrait postal distribués dans sa boîte aux lettres, étant précisé qu'on ne décèle aucun élément au dossier qui permettrait de retenir un manquement de la poste à cet égard, les intimés n'ayant de surcroît pas tenté de renverser la présomption selon laquelle la poste n'a pas commis d'erreur.

Au surplus, malgré le fait que l'intimée se sache l'objet d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement de cinq mois de loyers et la désignation conforme de son nom sur le courrier qui lui a été adressé par la Cour d'appel civile en date du 1er juin 2026, l'intimée n'a pas été retirer l'envoi qui lui était destiné au guichet postal, ce qui laisse comprendre que la situation en lien avec les vaines tentatives de notification de l'appelante aurait été exactement la même si le nom en cause avait été orthographié correctement.

Partant, il a lieu de retenir que tant l'avis comminatoire que l'avis de résiliation ont été valablement notifiés à l'intimée, conformément aux réquisits de l'art. 257d CO.

3.3.2 Il découle de ce qui précède que les avis comminatoires et les résiliations litigieux ont valablement été notifiés à chacun des intimés. Pour le surplus, il est constant que l'arriéré n'a pas été versé à temps – ce que les intimés ont du reste

reconnu dans leur courrier du 30 mars 2026 – de sorte que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque la bailleresse a résilié, le 11 décembre 2025, le contrat de bail sur formules officielles pour le 31 janvier suivant. La situation tant factuelle que juridique étant claire au sens de l'art. 257 CPC, il convient d'ordonner l'expulsion des intimés. L'huissier de paix sera chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit en définitive être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens qu'il est ordonné aux locataires de quitter et rendre libre l'appartement sis Q*** à A*** pour le 1er décembre 2026 à midi.

4.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr. (art. 28 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC [consorité nécessaire ; cf. CACI 28 janvier 2026/21 consid. 1.2]), qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Dès lors que l'appelante était déjà assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'octroi de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à 750 fr. (art. 11 TDC).

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Ils devront en outre versés, solidairement entre eux, la somme de 900 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 12 et 19 al. 2 TDC).

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

I. L'appel est admis.

II. La décision est annulée et il est statué à nouveau comme il suit :

I. **ordonne** aux parties locataires F._____ et G._____ de quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers, pour le **1er décembre 2026**, **à midi**, les locaux occupés dans l'immeuble sis Q*** à A*** (appartement au rez-de-chaussée, garage, parking) ;

II. **dit** qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux pour le **1er décembre 2026**, **à midi**, l'huissier de paix sera chargé sous la responsabilité de la Juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse J._____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux ;

III. **ordonne** aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix ;

IV. **met** les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), à la charge de F._____ et G._____, solidairement entre eux ;

V. **dit** que F._____ et G._____, solidairement entre eux, verseront à J._____ la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens ;

VI. **rejette** toutes autres ou plus amples conclusions.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (sept cent soixante francs), sont mis à la charge des intimés F._____ et G._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés F._____ et G._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante J._____ la somme de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

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 :

- Mme R._____, agente d'affaires brevetée (pour J._____),
- Mme F._____ (personnellement),
- M. G._____ (personnellement),

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 :