

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 mai 2026

Composition : M<sup>me</sup> GIROUD WALTHER, juge unique

Greffier : M. Tschumy

\*\*\*\*\*

**Art. 117 let. b et 311 al. 1 CPC ; art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, requérant, à B\*\*\*, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 1<sup>er</sup> mai 2026 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, intimée, à C\*\*\*, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 2026, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a déclaré irrecevable la requête de mesures provisionnelles déposée le 3 janvier 2026 par X.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Z.\_\_\_\_\_ Sàrl (I), a arrêté les frais judiciaires à 600 fr., les a mis à la charge de X.\_\_\_\_\_ et les a compensés avec l'avance de frais versée (II) et a dit que X.\_\_\_\_\_ était le débiteur de Z.\_\_\_\_\_ Sàrl et lui devait immédiat paiement de la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (III).

**B.** Par acte déposé le 6 mai 2026 auprès du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, X.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance et a pris les conclusions suivantes :

1. Annuler l'ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> mai 2026 ;
2. Dire que la requête de mesures provisionnelles est recevable ;
3. Renvoyer la cause à l'autorité précédente pour qu'elle statue sur le fond des mesures sollicitées ;
4. Subsidiairement, accorder les mesures provisionnelles requises ;
5. Statuer sous suite de frais et dépens.

Le même jour, l'appel a été transmis à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal comme objet de sa compétence.

Le 18 mai 2026, l'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par courrier du 19 mai 2026, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a dispensé l'appelant de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Z.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** L'intimée est une société à responsabilité limitée de droit suisse dont le siège est à C\*\*\*. Elle a notamment pour but la fourniture de services dans l'approvisionnement énergétique et toutes activités y relatives. Y.\_\_\_\_\_ en est l'unique associé gérant et dispose de la signature individuelle.

L'appelant a fait de la prospection pour le compte de l'intimée.

**2.** L'intimée a conclu un contrat de bail à loyer le 2 décembre 2025 portant sur un appartement de 3,5 pièces sis [...] à B\*\*\*, dont le loyer s'élève à 2'020 fr. par mois, charges comprises. Elle a indiqué avoir conclu ce contrat de bail en son nom dans le but de permettre à l'appelant, ressortissant [...], d'obtenir un permis de séjour en vue de développer sa clientèle.

Un état des lieux d'entrée a été effectué le 12 décembre 2025, en présence des parties, soit de l'appelant et de Y.\_\_\_\_\_ pour l'intimée, et du représentant du bailleur.

Les parties ont signé un décompte au 17 décembre 2025 pour mettre un terme à leur collaboration, lequel fait état des prestations effectuées par l'appelant et des montants versés par l'intimée. Ce décompte prévoit également la restitution par l'appelant de l'appartement sis à B\*\*\* d'ici au 21 décembre 2025 à 17h00.

Faute d'exécution, l'intimée a notifié un avis comminatoire à l'appelant, par l'intermédiaire de son conseil, le 23 janvier 2026, pour la somme de 3'030 fr. correspondant au loyer dû pour la période du 15 décembre 2025 au 31 janvier 2026.

**3.** Par requête de mesures provisionnelles datée du 2 janvier 2026, l'appelant a pris les conclusions suivantes à l'encontre de l'intimée :

1. **Ordonner à Z. \_\_\_\_\_ Sàrl de s'abstenir immédiatement** de toute mesure visant à évincer le requérant du logement sis [...], B\*\*\* ;
2. **Ordonner le maintien du statu quo** quant à l'occupation du logement jusqu'à droit jugé ou décision ultérieure ;
3. Dire que les mesures sont **immédiatement exécutoires** ;
4. **Statuer sans audience**, compte tenu de l'urgence et de la clarté de la situation ;
5. Réserver la suite de la procédure.

Par déterminations du 24 février 2026, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles et subsidiairement à son rejet.

L'appelant a adressé de nombreux courriers à la présidente, reçus les 16, 27 et 29 janvier, 12, 17 et 25 février, 2, 6, 12, 13 et 26 mars 2026, et a produit des pièces complémentaires.

Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 24 mars 2026 en présence de l'appelant et de l'intimée, représentée par Y. \_\_\_\_\_ et assistée de son conseil.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Si la résiliation des rapports de bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; TF 4A\_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure de mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est atteinte (2'020 fr. x 12 mois x 3 ans) et l'appel a été déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision sur mesures provisionnelles de première instance.

## **2.**

**2.1** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office, le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176, consid. 4.2.1 ; TF

4A\_328/2024 du 25 juin 2025 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1).

Lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_779/2021, 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374, *loc. cit.* ; TF 4A\_328/2024, *loc. cit.* ; TF 5A\_781/2024 du 9 mai 2025 consid. 3.3.2).

**2.2** La présidente a considéré que l'appartement litigieux avait fait l'objet d'une sous-location entre l'intimée et l'appelant, avec l'accord du bailleur et que, par conséquent, le litige opposant les parties relevait de la compétence exclusive du Tribunal des baux. La requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelant devait ainsi être déclarée irrecevable. Entendu en qualité de partie à l'audience du 24 mars 2026, l'appelant a certes déclaré n'avoir pas indemnisé l'intimée pour l'occupation du logement, mais aussi que « dans son cas, il n'y a pas de contrepartie - mensuelle à l'habitation - car cela reste encore sous déterminations ».

**2.3** L'appelant considère que sa requête aurait dû être considérée comme recevable au regard de la compétence du juge de l'action possessoire, tandis que la décision attaquée décline précisément celle-ci au profit de la compétence exclusive de la juridiction en matière de bail fondée sur les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), dès lors que l'existence d'une sous-location avec l'accord du bailleur principal a été retenue sous l'angle de la vraisemblance.

Or, l'appel est muet dans son argumentation s'agissant de l'existence d'un contrat de sous-location et sur la question de la compétence du Tribunal des baux, l'appelant se limitant à plaider la compétence du juge de l'action possessoire. On relèvera que l'appelant a prétendu en première instance à l'inexistence d'un contrat de bail entre les parties (cf. pièce 108 du bordereau du 24 février 2026 de l'intimée, p. 2 et procès-verbal d'audition de l'appelant lors de l'audience du 24 mars 2026). En appel, il ne conteste toutefois pas de manière motivée la constatation relative à l'existence d'un contrat de sous-location. A défaut pour l'appelant de s'en prendre au raisonnement suivi par la présidente, son acte d'appel ne remplit pas les exigences en matière de motivation.

L'appel doit ainsi être déclaré irrecevable.

**2.4** En tout état de cause, même recevable, l'appel ne pourrait être que rejeté. L'existence (ou non) d'un rapport de bail constitue un fait de double pertinence (cf. ATF 147 III 159 consid. 2.1.1 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3, JdT 2010 I 439) susceptible de fonder la compétence du Tribunal des baux. Il convient de préciser que nonobstant l'opinion de l'appelant quant à la qualification juridique de la prétention litigieuse, le tribunal procède à son propre examen juridique, appliquant le droit d'office (art. 57 CPC ; cf. TF 4A\_69/2024 du 3 septembre 2024 consid. 3.3 sur l'examen du caractère concluant des allégations des faits de double pertinence qui relève du droit). Un litige portant sur l'existence d'un contrat de sous-location est soumis à la compétence exclusive du Tribunal des baux, comme retenu par la présidente (sur la compétence en matière de sous-location, cf. CREC 27 octobre 2025/260 consid. 3.2.2 et réf. cit.). Cela vaut également dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles où une action possessoire et un bail sont invoqués (CREC 29 avril 1998/161 consid. 3, JdT 1999 III 2 ; cf. également Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Loi sur le Tribunal des baux [aLTB], Lausanne 2008, p. 66). Partant, c'est de bon droit que la présidente a constaté son incompétence en raison de la matière.

**3.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

La requête d'assistance judiciaire de l'appelant doit être rejetée, l'appel étant, pour les motifs qui précèdent (cf. *supra* consid. 2), d'emblée dénué de chance de succès (art. 117 let. b CPC). Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est irrecevable.
- II.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant X.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La juge unique :

Le greffier :

Du

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

- M. X. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- Me Julien Chappuis (pour Z. \_\_\_\_\_ Sàrl),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :