

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 octobre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Giroud Walther et Elkaim, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257, 308 al. 1 let. a et 312 al. 1 *in fine* CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.B.**_____, requérant, et **A.B.**_____, à [...], contre la décision rendue le 20 août 2025 par le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**_____, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. A.B._____ est propriétaire de l'immeuble sis route [...], à [...].

Le 26 août 2023, A.B._____, en qualité de bailleuse d'une part, et M._____ et E._____, en qualité de locataires d'autre part, ont signé un contrat de bail portant sur l'appartement de 5 ½ pièces en triplex (lot n° 7) sis dans l'immeuble susmentionné, accompagné d'une place de parc, avec effet du 1^{er} septembre 2023 au 1^{er} septembre 2024, se renouvelant pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net était de 2'100 francs.

2. Le 20 janvier 2025, dans un « Rappel no 3 » destiné à M._____, A.B._____ et C.B._____ ont constaté que les loyers de décembre 2024 et janvier 2025 n'avaient pas été payés. Ils rappelaient que les loyers devaient être payés avant le début du mois de location et accordaient un délai de 30 jours au sens de l'art. 257d CO pour régulariser la situation. A défaut, le bail serait résilié avec effet immédiat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le 26 février 2025, A.B._____ et C.B._____ ont adressé par recommandé à M._____ une résiliation de bail sur formule officielle, en mentionnant que le bail portant sur les locaux précités serait résilié avec effet au 31 mars 2025.

Le 20 mars 2025, M._____, représentée par le Service des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : SCTP) en la personne de sa curatrice, a contesté auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du Gros-de-Vaud (ci-après : la commission de conciliation) la résiliation de bail précitée en invoquant sa nullité, en raison de l'absence vraisemblable de sa communication au locataire E._____ et de l'absence de validité des avis comminatoires. Le SCTP s'est référé à l'avis comminatoire du 20 janvier 2025 précité en le mentionnant sous

pièce n° 4 (cf. pièce 3 produite à l'appui de l'appel et figurant au dossier de première instance).

Le 30 avril 2025, C.B. _____ a requis auprès de la Justice de paix du Gros-de-Vaud (ci-après : la justice de paix) l'expulsion de M. _____ de l'appartement susmentionné (cf. *supra* ch. 1) qu'elle occupait. Il a conclu au constat de la validité de la notification de résiliation du 26 février 2025, de l'application de la procédure sommaire, la conciliation n'étant pas justifiée et à la reddition d'une décision d'expulsion dans les meilleurs délais.

A l'audience du 12 août 2025, le Juge de paix du district du Gros-de Vaud (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a entendu le requérant C.B. _____, la bailleresse A.B. _____ avec l'accord de tous les comparants, et la locataire M. _____, accompagnée de P. _____, responsable de mandats au sein du SCTP, en remplacement de la curatrice de l'intimée.

La bailleresse a produit une procuration du 23 juin 2025 par laquelle elle avait donné procuration à son époux C.B. _____ de la représenter et prendre toutes décisions en son nom dans la cause objet du présent litige et, le cas échéant, lors des audiences auxquelles elle ne pourrait pas se présenter.

3.

3.1 Par décision du 12 août 2025 rendue sous forme de dispositif et envoyée pour notification le 20 août 2025, le juge de paix a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 30 avril 2025 par C.B. _____ à l'encontre de M. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (II) et a mis les frais à la charge de la partie requérante (III), sans allouer de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

3.2 Le 1^{er} septembre 2025, à la demande du requérant du 25 août 2025, le juge de paix a envoyé pour notification la motivation de la

décision aux parties, le requérant l'ayant réceptionnée le 2 du même mois.

En droit, examinant la requête en application de la procédure en cas clair selon l'art. 257 CPC, le premier juge a considéré que C.B. _____ était le requérant, tout en questionnant sa légitimation active, que le requérant n'avait pas établi que la locataire avait reçu la commination du 20 janvier 2025 et que ni la commination de payer les loyers arriérés, ni la résiliation du bail ne paraissaient avoir été adressées au locataire E. _____, époux de l'intimée.

4. Le 11 septembre 2025, C.B. _____ et A.B. _____ (ci-après : l'appelant et l'appelante) ont interjeté appel contre la décision précitée, en contestant l'irrecevabilité prononcée et la répartition des frais judiciaires. Les appelants font valoir une instruction défailante du juge de paix. Celui-ci n'aurait pas profité de la présence des parties pour élucider les griefs et doutes retenus dans la décision querellée pour constater, à tort, « au vu des circonstances, que l'on n'est pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC ». En conclusion, les appelants ont écrit qu'« il faut constater... que l'on n'est pas en présence d'un cas clair... ».

5.

5.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit par une personne ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) auprès de la Cour d'appel civile (art. 311 al. 1 CPC ; art. 84 al. 1 LOJV). Si 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 d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 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 ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

5.2 En l'espèce, la décision litigieuse porte sur l'irrecevabilité de la requête d'expulsion aux motifs que les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées au vu des circonstances. Les appelants contestent cette décision, en faisant valoir des motifs susceptibles de démontrer que leur cause constituerait un cas clair. Vu le montant du loyer litigieux de 2'100 fr., la voie de l'appel est ouverte.

6.

6.1 L'intérêt digne de protection est inscrit parmi les conditions de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. a CPC) afin de protéger la prétention invoquée, soit l'affirmation d'un droit et non le droit lui-même sur le fond, suivant qu'il reconnaisse ou non un intérêt au prétendant. En d'autres termes, celui qui fait valoir une prétention en justice doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur celle-ci (Bohnet, *in* Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 89 *ad* art. 59 CPC et réf. cit.). L'intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC porte sur un intérêt juridique, voire un intérêt de fait à certaines conditions (Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, n. 89a *ad* art. 59 CPC). En d'autres termes, l'intérêt à la protection juridique (besoin de protection juridique) est l'intérêt légitime de la partie atteinte dans ses droits à avoir recours au tribunal (ATF 146 III 113 consid. 3.1 ; Bohnet, CPC Augmenté, éd. 2025, n. 2 *ad* art. 59 CPC).

Cette notion d'intérêt digne de protection implique de distinguer la qualité pour agir, qui est la qualité pour prétendre un droit en justice (*Prozessführungsrecht* ou *Prozessführungsbefugnis*), et la légitimation, qui est la titularité sur le droit substantiel et qui n'est pas une condition de recevabilité de la demande (*Sachlegitimation*) (ATF 139 III 504 consid. 1.2 ; cf. TF 4A_ 102/2023 consid. 3.3, *in* RSPC 2024, p. 142 ; Bohnet, *op. cit.*, CPC Augmenté, n. 21 *ad* art. 59 CPC ; Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, nn. 94-95 *ad* art. 59 CPC). En principe, a qualité pour agir celui qui est titulaire du droit d'action, l'action impliquant une prétention, soit l'affirmation d'un droit, et non un droit et ne se confondant pas avec le

droit matériel invoqué (Bohnet, CR-CPC, nn. 3 et 10 *ad* Intro. art. 84-90 CPC). Ainsi, la qualité est reconnue à celui qui prétend un droit propre, à celui qui prétend être légitimé (Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, n. 95 *ad* art. 59 CPC), ce qui relève de la procédure civile (Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, nn. 3 *ad* Intro. art. 84-90 CPC), alors que la légitimation relève du fond (Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, n. 94 *ad* art. 59 CPC).

Cette approche est démontrée par l'analyse du Tribunal fédéral qui considère que la qualité pour recourir est une condition de recevabilité du recours (TF_5C.197/2005 du 27 octobre 2005, *in* RSPC 2006, p. 285 ; TF_5P.138/2006 du 1^{er} mai 2006, *in* RSPC 2006, p. 292), alors même que le recours n'est que le prolongement du droit d'action (Bohnet, *op. cit.*, CR-CPC, n. 96 *ad* art. 59 CPC). Cette approche ressort de l'art. 76 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), qui prévoit qu'un recours en matière civile peut être formé par quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire, et qui est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (ATF 139 III 504 consid. 1.2 ; Bohnet, *ibidem*).

6.2

6.2.1 En l'espèce, l'appelante n'a pas d'intérêt digne de protection tel que défini ci-dessus, dès lors qu'elle n'était pas partie dans la procédure ouverte devant le juge de paix, que ce soit en sa qualité de propriétaire ou de bailleuse. En effet, la requête d'expulsion du 30 avril 2025 n'a été déposée auprès de la justice de paix que par l'appelant et à son seul nom. Dans cette écriture, l'appelant n'a pas invoqué représenter l'appelante en sa qualité de bailleuse au sens de l'art. 257d CO ni n'a pris de conclusions en son nom. Au demeurant, l'appelante ne motive pas (cf. *infra* consid. 7.2) non plus en quoi l'accord des comparants à ce qu'elle soit entendue par le juge de paix ou la procuration qu'elle a établie postérieurement en faveur de son mari pourraient influencer sur sa qualité de partie. L'appelante n'invoque pas non plus d'élément qui démontrerait qu'elle aurait été privée de procéder en première instance et qu'elle serait

touchée par la décision litigieuse au point d'avoir un intérêt digne de protection à obtenir son annulation ou sa modification.

Par conséquent, l'appelante n'ayant pas d'intérêt digne de protection à agir en deuxième instance, l'appel est irrecevable à son égard.

6.2.2 Etant partie à la procédure de première instance, l'appelant a un intérêt digne de protection à l'appel, de sorte qu'il se justifie d'examiner si l'exigence de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC est réalisée.

7.

7.1 Dans son appel, l'appelant conteste l'appréciation du juge de paix lorsque celui-ci retient qu'« il ne semble pas que le requérant dispose de la légitimation active », que l'appelant « n'est pas en mesure d'établir que la commination du 20 janvier 2025 ait été réceptionnée par l'intimée », que « ni l'avis comminatoire, ni la notification de résiliation ne paraissent avoir été adressées à E. _____ » et que « même si C.B. _____ a expliqué [...] considérer qu'E. _____ n'était plus locataire, il n'amène aucune pièce ni élément tangible pour étayer sa position ».

7.2 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde 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, son recours est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). Ainsi, notamment, 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 l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF

5A_647/2023 précité, *loc. cit.*). En outre, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel ; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 *in fine* et réf. cit. ; TF 5A_647/2023 précité, *loc. cit.*) (CACI 8 août 2025/350).

En présence d'un défaut de motivation, il ne saurait y être remédié, un tel vice n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 précité ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2). En particulier, l'octroi d'un délai au sens de l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation déficiente (TF 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 et réf. cit. ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Il en va de même de l'art. 56 CPC, qui impose au juge un devoir d'interpellation et concerne les allégations de fait (TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

7.3

7.3.1 En l'occurrence, dans son appel, l'appelant conteste expressément le rejet de sa légitimation active. Tel qu'exposé ci-dessus (cf. *supra* consid. 6.1), la problématique de la légitimation relève du fond, dès lors que la légitimation implique la titularité du droit prétendu en justice. Or, l'appelant ne présente aucune motivation susceptible de renverser les doutes émis par le premier juge quant à sa légitimation active. Il ne démontre pas en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné et permettrait de le réfuter (cf. *supra* consid. 3.2). En particulier, il n'explique pas ce qui serait inexact dans le fait qu'il a été le seul à être désigné comme partie requérante et que sa légitimation active serait douteuse. Il expose simplement que l'appelante a été admise à participer à la procédure et qu'une procuration a été remise au juge. Sa motivation est dès lors insuffisante. La motivation étant déficiente, l'appel est irrecevable sur ce premier motif.

7.3.2 La motivation de l'appelant est aussi déficiente concernant la notification de l'avis comminatoire à l'intimée selon l'art. 266l CO. Il ne suffit pas de se référer au contenu de la requête en nullité déposée le 20 mars 2025 auprès de la commission de conciliation par l'intimée, représentée par le SCTP. Il ne revient pas à l'autorité de céans de rechercher dans le dossier si la pièce a déjà été produite et d'en comparer, le cas échéant, son contenu. Quoi qu'il en soit, l'appelant n'expose pas en quoi la validité de cette notification serait pertinente *in casu* et en quoi l'appréciation du premier juge erronée à cet égard. L'appel est également irrecevable concernant ce motif.

7.3.3 Pour ce qui concerne le motif lié à la qualité de partie à la procédure d'expulsion de l'époux de l'intimée selon les art. 257d, 266l et 266n CO, la motivation de l'appelant fait également défaut. L'appelant conteste l'affirmation du premier juge selon laquelle l'appelant « n'amène aucune pièce ni élément tangible pour étayer sa position ». L'appelant relate les faits susceptibles d'expliquer les raisons pour lesquelles l'époux ne serait plus considéré comme locataire et pour lesquelles l'avis comminatoire, ainsi que la notification de résiliation de bail n'auraient pas été adressés à l'époux. De même, l'appelant relève que le juge aurait failli à son devoir d'instruire les faits en vertu de la maxime inquisitoire. Cependant, l'appelant n'indique pas en quoi les faits relatés, de même que ceux prétendument non instruits en vertu de ladite maxime, auraient une incidence sur le raisonnement du premier juge. Dès lors, la motivation étant également insuffisante, l'appel est aussi irrecevable concernant ce motif.

7.4 Il en résulte que l'appelant ne présente pas de motivation susceptible de démontrer que la décision pourrait violer le droit. L'acte d'appel ne remplit pas les exigences minimales de motivation qui lui incombaient et est ainsi irrecevable.

Compte tenu de l'irrecevabilité de l'appel, la Cour de céans n'a pas à entrer en matière pour examiner la réalisation ou non des conditions de l'art. 257 CPC, ni même la problématique de la récusation du premier

juge, pour autant que la remarque de l'appelant y relative pût être considérée comme une conclusion de l'appel.

8. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent et répartis par moitié entre eux à hauteur de 300 fr. chacun (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 95 al. 3 et 106 al. 1 CPC).

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge de C.B. _____ par 300 fr. (trois cents francs) et A.B. _____ par 300 fr. (trois cents francs).
- III. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. C.B. _____ (appellant),
- Mme A.B. _____ (appellant), et
- Mme M. _____ (intimée)

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

- M. le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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 :