

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 137 et 318 al. 1 let. b CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, au R*** contre le jugement rendu le 10 février 2026 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 février 2026, dont la motivation a été expédiée pour notification le 24 mars 2026, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le président ou le premier juge) a ordonné à A._____ de quitter et rendre libres immédiatement l'appartement et le café restaurant E._____ qu'elle louait dans l'immeuble sis J*** (I), a dit qu'à défaut pour A._____ de quitter volontairement ces locaux dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision, l'huissier du Tribunal des baux était chargé, sous la responsabilité du président du Tribunal des baux, de procéder à l'exécution forcée de la décision 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 la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 533 fr., à la charge d'A._____ (IV à VII), a condamné A._____ à verser 1'575 fr. à B._____ à titre de dépens (VIII) et a déclaré irrecevables toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

Le président a considéré que, faute pour l'appelante d'avoir saisi le Tribunal des baux dans les trente jours dès la notification de l'autorisation de procéder délivrée dans le cadre d'une procédure en contestation d'une résiliation de bail extraordinaire qui lui avait été adressée par B._____ le 23 décembre 2024, la proposition de jugement du 29 avril 2025 de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois était entrée en force. Celle-ci déclarant valable la résiliation avec effet au 31 janvier 2025, il y avait dès lors lieu de constater que le bail avait été valablement résilié pour cette date et que l'appelante était dès lors tenue d'évacuer les lieux immédiatement.

B. Par acte du 27 avril 2026, A._____ (ci-après : l'appelante) a fait appel de ce jugement, en concluant principalement à son annulation, à la constatation de la violation de son droit d'être entendue, à la constatation d'un déni de justice formel et au renvoi de la cause au président pour

nouvelle décision. A titre subsidiaire, elle a conclu à ce qu'il soit ordonné à l'autorité de première instance d'entrer en matière sur sa requête et à ce qu'un délai lui soit octroyé pour compléter ou corriger ses écritures. Préalablement, elle a requis l'octroi de l'effet suspensif ainsi que de l'assistance judiciaire.

Par courrier du 4 mai 2026, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

Dans un courrier du même jour, le juge délégué a informé l'appelante qu'elle était en l'état dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 26 mars 2019, B._____ (ci-après : l'intimée) a remis à bail à l'appelante un appartement et un café E._____, dans l'immeuble sis J***. Le bail a débuté le 1^{er} avril 2019 pour une durée initiale s'étendant jusqu'au 30 juin 2024, se renouvelant ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné pour l'échéance au moins une année à l'avance.

2. Le 11 novembre 2024, l'intimée a adressé à l'appelante une résiliation ordinaire du bail pour l'échéance du 30 juin 2029.

Le 23 décembre 2024, l'intimée a adressé à l'appelante une première résiliation de bail extraordinaire, donnée en application de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), pour le 31 janvier 2025.

Le 3 avril 2025, l'intimée a adressé à l'appelante une seconde résiliation de bail extraordinaire pour le 31 mai 2025, également fondée sur

l'art. 257f CO et donnée subsidiairement, pour le cas où la première ne serait pas valable.

3. Par requête du 23 janvier 2025, l'appelante a contesté la première résiliation de bail extraordinaire du 23 décembre 2024 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la commission de conciliation), mandatant Me C._____, avocate, pour la représenter dans le cadre de cette procédure, référencée JNV/015/25/0000044.

Dans ce cadre, la commission de conciliation a tenu audience le 29 avril 2025, au terme de laquelle elle a rendu une proposition de décision, déclarant valable la résiliation avec effet au 31 janvier 2025 et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions.

Cette proposition de décision a été notifiée à Me C._____, pour l'appelante, qui y a formé opposition par courrier du 19 mai 2025, si bien que la commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 22 mai 2025.

Le pli contenant cette autorisation de procéder a été adressé à l'étude de Me C._____, qui l'a retiré le 23 mai 2025.

Le Tribunal des baux n'a été saisi d'aucune demande dans les trente jours qui ont suivi cette notification.

4. Par requête du 30 avril 2025, l'appelante a contesté la seconde résiliation de bail extraordinaire du 3 avril 2025 auprès de la commission de conciliation.

Dans le cadre de cette nouvelle procédure (référéncée JNV/015/25/0000181), Me C._____ a informé la commission de conciliation le 11 juin 2025 qu'elle n'était plus consultée par l'appelante.

Lors de l'audience de conciliation du 24 juin 2025, la commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et a délivré, le 27 juin 2025, une autorisation de procéder à l'appelante.

5. Le 4 août 2025, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande mentionnant, dans son état de fait, les deux résiliations extraordinaires et concluant au constat de « la nullité de la résiliation ». Elle a en outre produit les deux autorisations de procéder délivrées par l'autorité de conciliation les 22 mai et 27 juin 2025.

6. Le 10 septembre 2025, l'intimée a saisi le président d'une requête de cas clair déposée contre l'appelante, en prenant les conclusions suivantes :

« Fondée sur ce qui précède, la Requérante B._____ a l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux de Lausanne prononcer :

I. Ordre est donné à A._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, de quitter immédiatement et rendre libre de tous biens et de tous occupants l'appartement et le café-restaurant E._____, qu'elle occupe dans l'immeuble sis à J***, ainsi que leurs alentours.

II. Ordre est donné à A._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, de restituer immédiatement les clés dont elle est en possession et permettant l'accès à l'appartement et au café-restaurant E._____ qu'elle occupe dans l'immeuble sis J***.

III. A défaut pour A._____ de quitter volontairement l'appartement et le café-restaurant E._____ qu'elle occupe dans l'immeuble sis à la J*** dans un délai de dix jours dès jugement exécutoire, B._____ sera autorisée à requérir l'intervention de la force publique, aux frais d'A._____.

IV. Ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision à intervenir, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux. »

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 L'appel a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC). Il s'ensuit que la partie appelante ne saurait se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision entreprise, mais doit prendre des conclusions – réformatoires – au fond (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et les réf. citées ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2 non publié *in* ATF 146 III 413 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1). Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid. 1.3 ; TF 4A_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; JdT 2012 III 23).

1.3 En l'espèce, l'appelante conclut exclusivement à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au premier juge. Toutefois, ses griefs de violation du droit d'être entendue et de déni de justice formel ne se rapportent pas à la procédure suivie par le président pour instruire et statuer sur la requête de l'intimée du 10 septembre 2025, objet de la décision attaquée ; ils se rapportent à la procédure suivie par le Tribunal des baux pour instruire et statuer sur les requêtes en contestation des résiliations extraordinaires du bail. Si ces griefs se révélaient fondés, la décision attaquée ne serait pas entachée d'un vice de procédure qui ne

pourrait être réparé que par une annulation et par un renvoi de la cause au président pour nouvelle décision ; elle serait erronée dans son contenu et devrait être réformée dans le sens de l'irrecevabilité de la requête en protection d'un cas clair. Faute de conclusions réformatoires, l'appel est dès lors irrecevable.

2. En tout état, même s'il avait été recevable, l'appel aurait dû être rejeté.

2.1 En effet, aux termes de l'art. 137 CPC, lorsqu'une partie est représentée, les actes sont notifiés à son représentant. Il s'ensuit que, lorsqu'un acte de procédure a été valablement notifié au représentant, il n'y a plus lieu de notifier l'acte à la partie représentée. Si les rapports de représentation prennent fin en cours de procédure, il incombe au représentant, aussi bien qu'à la partie représentée, de le faire savoir au tribunal ; si, au moment de l'expédition de l'acte, la résiliation des rapports de représentation n'a pas encore été communiquée à l'autorité, la notification en mains de l'ancien représentant produit tous les effets attachés à une notification valable (ATF 143 III 28 consid. 2.2.1 ; v. aussi Julia Gschwend, *in* Basler Kommentar – Zivilprozessordnung, 4^e éd. 2025, n. 3 ad art. 137 p. 912/913 ; François Bohnet, Commentaire romand – CPC, 2^e éd. 2019, n. 4 ad art. 137 p. 638). Il appartient alors à l'ancien représentant de transmettre l'acte sans retard à la partie (Bohnet, *ibid.*).

2.2 Dans le cas présent, l'appelante et son ancien conseil n'ont informé le Tribunal des baux de la fin des rapports de représentation – et encore dans le seul cadre de la procédure de contestation de la seconde résiliation extraordinaire – qu'en date du 11 juin 2025. Dès lors, la notification de l'autorisation de procéder dans la procédure de contestation de la première résiliation extraordinaire, accomplie en mains de Me C._____ le 23 mai 2025, a déclenché le cours du délai de trente jours de l'art. 209 al. 4 CPC. L'appelante n'ayant pas saisi le Tribunal des baux dans ce délai, la proposition de jugement vaut, conformément à l'art. 211 al. 3 CPC, décision entrée en force et bénéficiant de l'autorité de la chose jugée.

La validité de la résiliation du bail avec effet au 31 janvier 2025 ne peut dès lors plus être contestée, de sorte que les conclusions en évacuation de l'intimée étaient manifestement fondées. La décision du président échappe dès lors à toute critique.

3. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art.11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à procéder, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Dans ces circonstances, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelante, qui a agi sans le concours d'un avocat, se révèle sans objet.

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

- I.** L'appel est irrecevable.
- II.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance.

III. La requête d'assistance judiciaire est sans objet.

IV. 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 A. _____ (personnellement),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour B. _____)

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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 :