

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mars 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Bendani et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

* * * * *

Art. 82 et 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 décembre 2025 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **E.**_____, à S*** (U***), requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 décembre 2025, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 28 janvier 2026 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Route des P***, Bâtiment [...], à [...] Q*** (un studio avec cave et une place de parc n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder sur requête de la partie bailleuse à l'exécution forcée de l'ordonnance, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné 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 (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (IV) et les a mis à la charge du locataire (V).

En droit, la juge de paix était appelée à statuer sur une requête en expulsion, en application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Elle a retenu que l'arriéré de loyers relatif à la période allant de janvier à mars 2025, objet de l'avis comminatoire adressé le 7 mars 2025, n'avait pas été réglé dans le délai imparti, ce qui justifiait la résiliation du bail. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection de cas clair étant réalisées, l'expulsion du locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 19 janvier 2026, B._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à son annulation.

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 de bail du 3 octobre 2019, E._____ (ci-après : l'intimé), en qualité de bailleur, a remis à bail à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 15 octobre 2019, un appartement de 1 pièce (studio) ainsi qu'une place de parc couverte, sis Route des P***, à Q***, pour un loyer mensuel net total de 1'080 fr., soit 900 fr. de loyer de l'appartement, 100 fr. à titre d'acompte de charges de chauffage et eau ainsi que 80 fr. de place de parc. Une cave, mise à disposition à bien plaisir, complétait le bien.

2. Par courrier recommandé du 7 mars 2025, l'intimé a imparté à l'appelant un délai de trente jours pour qu'il s'acquitte d'un montant total de 3'240 fr., correspondant aux loyers dus pour les mois de janvier à mars 2025, indiquant qu'à défaut de paiement, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

L'appelant n'a pas versé le montant de 3'240 fr. dans le délai imparté.

Par formule officielle du 17 avril 2025, adressée sous pli recommandé à l'appelant, l'intimé lui a signifié la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 mai 2025, faute de paiement dans le délai comminatoire.

3. Le 3 juillet 2025, l'intimé a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de l'appelant des locaux pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

Par avis du 28 août 2025, la juge de paix a imparté à l'appelant un délai au 29 septembre 2025 pour se déterminer sur la requête précitée et lui a indiqué que s'il ne procédait pas, il serait statué sans audience sur la base du dossier.

L'appelant ne s'est pas déterminé dans le délai imparté.

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 uniquement 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, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité de la résiliation est également 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 trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clair (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, l'appelant conteste l'expulsion prononcée ainsi que la validité de la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel par conséquent ouverte. Déposé en temps utile, l'appel est recevable.

2.

2.1 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2

2.2.1 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clair 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 par le requérant est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 1129 ; JdT 2021 III 95 ; cf. not. CACI 27 novembre 2025/548). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de la bailleuse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

Les *nova* improprement dits prévus par l'article 317 al. 1 CPC ne sont recevables qu'à deux conditions : la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence (1) et elle les présente sans retard (2). Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de trente jours (art. 257d al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) ou qu'il

a obtenu du bailleur un sursis au paiement (Bachofner, Die Mieterausweisung, 2019, p. 381 n. 678). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3).

2.2.2 L'appelant a produit trois pièces à l'appui de son appel. Outre un courrier du 7 mai 2025 adressé à la gérance représentant le bailleur, figurant d'ores et déjà au dossier, l'appelant a produit des relevés bancaires faisant état du versement de son loyer les 29 septembre (6'480 fr.) et 3 novembre 2025 (1'080 fr.). Il aurait été loisible à celui-ci de se prévaloir du versement effectué le 29 septembre 2025 devant la première juge, compte tenu du délai qui lui avait été imparti pour se déterminer sur la requête du bailleur. La pièce en question est donc irrecevable. Le relevé portant sur le mois de novembre 2025 constitue en revanche un *vrai novum*, partant recevable. Cette pièce est cependant sans incidence sur le sort du litige (cf. consid. 4.1.2).

3. Invoquant une violation de son droit d'être entendu, l'appelant reproche à la première juge d'avoir considéré que ses déterminations étaient irrecevables et de ne pas avoir appliqué l'art. 223 CPC.

3.1 A teneur de l'art. 223 al. 1 CPC, si la réponse n'est pas déposée dans le délai imparti, le tribunal fixe au défendeur un bref délai supplémentaire.

Savoir s'il convient de manière générale, en procédure sommaire, de fixer un bref délai supplémentaire à la partie intimée qui n'a pas déposé de déterminations écrites dans le délai imparti prête à discussion. Dans tous les cas, la doctrine insiste sur la nécessité de rendre les parties attentives aux conséquences du défaut, conformément à l'art. 147 al. 3 CPC ; en cas de non-respect, le défaut est en principe exclu (TF 4A

224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.4.2, RSPC 2018 p. 40, note Bohnet). Lorsqu'aucune réponse n'est déposée dans le délai imparti à cet effet dans le cadre d'une procédure - sommaire - de mainlevée, il n'y a pas lieu de fixer au poursuivi un délai supplémentaire au sens de l'art. 223 CPC en particulier en raison du respect du principe de la célérité (cf. ATF 146 III 297 consid. 2.6 ; ATF 138 III 483 consid. 3). Dans l'arrêt TF 4A 224/2017 du 27 juin 2017, rendu dans une procédure en cas clair, le Tribunal fédéral a relevé que l'obligation de fixer un délai supplémentaire découlait du principe de la bonne foi ; il a jugé que, dans un cas où le défendeur avait été invité, par publication dans la Feuille des avis officiels, à déposer des déterminations, il y avait lieu de lui donner une « seconde chance » ou à tout le moins de l'avertir qu'en cas d'inaction, le tribunal rendrait son jugement par défaut.

3.2 La première juge a considéré que les déterminations de l'appelant du 1^{er} décembre 2025 étaient irrecevables car déposées largement après le délai imparti au 29 septembre 2025.

Dans le cas particulier, l'appelant a dûment été informé des conséquences en cas d'inaction de sa part, contrairement à la situation examinée dans l'arrêt TF 4A 224/2017 cité ci-dessus. En effet, la juge de paix a attiré son attention sur le fait que la procédure suivrait son cours et qu'il serait statué sans audience sur la base du dossier, même s'il ne procédait pas. Partant, on doute que le principe de la bonne foi imposait à la première juge d'accorder un délai supplémentaire à l'intéressé.

Peu importe toutefois. En effet, les déterminations de l'appelant du 1^{er} décembre 2025 contiennent les éléments discutés au considérant suivant et ne permettent aucunement de remettre en cause la réalisation des conditions de la procédure en cas clair.

4. L'appelant reproche à la juge de paix de ne pas avoir tenu compte que l'appartement loué comportait de nombreux défauts, que ceux-ci n'avaient jamais été réglés malgré plusieurs signalements et que pour ce motif notamment, il avait cessé de payer les loyers.

Invoquant l'art. 82 CO, il explique que l'absence de paiement résulte essentiellement des défauts affectant l'appartement en question et que les conditions de la procédure en cas clair ne sont donc pas réalisées.

4.1

4.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions – cumulatives (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2) – suivantes sont réalisées : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2).

4.1.2 L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_69/2025 du 18 mars 2025 consid. 4).

La situation juridique est quant à elle claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 *loc. cit.* ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la

situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 *loc. cit.* ; ATF 141 III 23 *loc. cit.* ; TF 4A_69/2025 *loc. cit.*).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions cumulatives posées par l'art. 257 CPC sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc pas obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 *loc. cit.* ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3).

4.1.3 Aux termes de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg du 11 octobre 1996, CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315 ; CACI 7 décembre 2018/692).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en

contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (cf. not. CACI 24 janvier 2023/31 ; CACI 4 août 2022/396 ; CACI 3 décembre 2021/570).

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2).

4.2 L'appelant admet qu'il n'a pas versé, ni consigné, les loyers en question dans le délai imparti. Ses prétentions en lien avec les défauts de la chose louée auraient dû être exercées en application des dispositions légales, le loyer ne pouvant être retenu, mais devant être consigné. Par ailleurs, il n'allègue pas, ni ne démontre d'aucune manière, qu'il aurait invoqué une intention de compenser.

Partant, la juge de paix était fondée à admettre la requête de l'intimé en protection d'un cas clair et à ordonner l'expulsion de l'appelant, toutes les conditions étant réalisées.

5. En conséquence, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion - initialement fixé au 28 janvier 2026 - est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux 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 ; BLV 270.11.5]), seront 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 de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à l'appelant B. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis Route des P***, Bâtiment [...], à Q***.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B. _____.
- 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 :

- M. B. _____ (personnellement),
- D. _____, C. _____ SA (pour M. E. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :