JL26.***-***
727

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 octobre 2026

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

*****

Art. 257d CO ; art. 256 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J._____**et **Y._____**, tous deux intimés, à R***, contre l'ordonnance rendue le 18 août 2026 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **F._____**, requérante, à C***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1. Le 24 janvier 2017, J._____et Y._____, en qualité de locataire, et F._____, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis R*** (ci-après : les locaux litigieux), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2'413 fr., charges comprises.

1.2 Le 2 octobre 2025, F._____ a fait notifier à J._____et Y._____, séparément à chacun d'eux, un avis comminatoire réclamant le paiement d'un arriéré de loyer de 7'218 fr. 90 pour les mois d'août 2025 à septembre 2025. Ces avis précisaient qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220).

L'avis de retrait des recommandés précités est parvenu à J._____et Y._____ le 3 octobre 2025, le délai de garde postal échéant le 10 octobre suivant. Ces plis n'ont pas été retirés.

1.3 Par formules officielles du 10 novembre 2025, F._____ a fait notifier à J._____et Y._____ qu'elle résiliait le bail des locaux litigieux pour le 31 décembre 2025. L'avis de retrait des plis recommandés précités est parvenu à J._____et Y._____ le lendemain, le 11 novembre 2026. Ces plis n'ont pas davantage été retirés.

2.

2.1 Le 8 janvier 2026, F._____ a déposé contre J._____et Y._____ une requête en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, auprès de la Justice de paix du district de Nyon (ci-après : la Justice de paix), à l'appui de laquelle elle a conclu, avec suite de frais, à l'expulsion de J._____et Y._____ des locaux litigieux et à ce que les mesures d'exécution nécessaires soient ordonnées.

2.2 Par acte non daté reçu au greffe de la Justice de paix le 20 mars 2026, J._____et Y._____ ont déposé des déterminations écrites.

2.3 Le 25 mars 2025, la gérance G._____SA, représentant F._____, a déposé des déterminations écrites et a produit un extrait de compte comprenant les facturations et encaissements relatifs aux locaux litigieux.

2.4 Le 13 avril 2026, J._____et Y._____ se sont à nouveau déterminés par écrit.

2.5 Par ordonnance rendue le 18 août 2026, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) a ordonné à J._____et Y._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 septembre 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis R*** (appartement de 4.5 pièces au 2ème étage) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse, 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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires et les a mis à la charge de J._____et Y._____, solidairement entre eux (IV et V) et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI).

En substance, la juge de paix a constaté que J._____et Y._____, en qualité de locataires, et F._____ en qualité de bailleresse, étaient liés par un contrat de bail à loyer. Elle a retenu que J._____et Y._____ ne s'étaient pas acquittés de la totalité des loyers en souffrance dans le délai comminatoire que leur avait dûment imparti F._____, de sorte qu'il convenait de faire droit à la requête d'expulsion en cas clair déposée par celle-ci à leur encontre.

3. Par acte du 3 septembre 2026, J._____et Y._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais, préalablement à ce que l'effet suspensif soit accordé à l'appel et à ce que l'exécution de l'ordonnance entreprise soit suspendue jusqu'à droit connu sur le sort de l'appel. Principalement, à ce que la décision soit réformée en ce sens que la requête d'expulsion formée par F._____ (ci-après : l'intimée) soit rejetée, la cause n'étant pas un cas clair, et, subsidiairement, à ce que la décision soit annulée et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

4.

4.1 L'appel est recevable 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours 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 du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

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 pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

4.2 En l'espèce, interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et, compte tenu d'un loyer mensuel total de 2'413 fr., dont il découle que la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

5. 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 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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 ; 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).

6.

6.1 En appel, les appelants ont produit des relevés de leurs comptes bancaires sur plusieurs années, ainsi qu'un relevé qui leur aurait été adressé par la gérance de l'intimée, pour démontrer que celle-ci n'a pas produit le même relevé de compte à la juge de paix et que les loyers ne seraient en réalité pas en retard.

6.2 L'admissibilité des *nova* en appel est régie par l'art. 317 CPC (TF 5A_631/2018 consid. 3.2.2). L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et la référence citée). S'agissant des vrais *nova*, soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova*, soit ceux qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 précité consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342, SJ 2017 I 460 ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2). L'art. 317 CPC est applicable à une requête d'expulsion en cas clairs aux *nova* introduits par le locataire intimé (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

6.3 En l'occurrence, les pièces produites par les appelants, consistant en des relevés bancaires sur plusieurs années et un relevé de la gérance concernant leurs loyers, sont antérieures aux délibérations de première instance. Ces pièces pouvaient donc être produites en première instance par les appelants à l'appui de leurs déterminations écrites. Il s'agit ainsi de pseudo-*nova*. Or, les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles ces moyens de preuve n'auraient pas pu être produits en première instance.

Partant, les pièces produites par les appelants sont irrecevables en appel sous l'angle de l'art. 317 CPC.

Dans la mesure où l'argumentation des appelants est fondée sur des pièces irrecevables, le paiement du loyer dans le délai comminatoire n'est toujours pas établi et leur grief doit être rejeté.

Par surabondance, on relèvera que le fait que l'ordonnance attaquée mentionne par erreur que l'arriéré aurait porté sur les mois d'août 2025 à septembre 2025 est sans incidence, les appelants ne prétendant pas que l'avis comminatoire et la résiliation ne concorderaient pas au niveau de la période pour laquelle le loyer était dû. Au surplus, la Cour de céans, vu son pouvoir d'examen, est en mesure de compléter l'état de fait dans la mesure nécessaire, de sorte que cette constatation inexacte reste en tous les cas sans incidence.

Quant au fait que le loyer d'octobre 2025 aurait été comptabilisé déjà comme des frais d'occupation illicite, il est sans portée sur l'objet du litige qui concerne la question de savoir si l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail à loyer faute de paiement du loyer dans le délai comminatoire imparti.

7.

7.1 Les appelants soutiennent ensuite avoir été à jour dans le paiement des loyers, l'erreur provenant selon eux de la comptabilité de la partie bailleresse, soit de sa gérance, argument invoqué en première instance.

7.2 Aux termes de 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).

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'al. 2 de cette disposition légale, 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 références 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).

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). Selon la jurisprudence fédérale, le fait que le bailleur envoie la résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO le dernier jour du délai de paiement, et donc trop tôt, est sans importance si le locataire l'a reçue après l'expiration du délai et n'a pas été induit en erreur ou n'a pas été empêché d'effectuer son paiement dans les temps (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 4 ; 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5 ; CACI 20 janvier 2022/22 consid. 4.2). En outre, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation reçue le dernier jour du délai comminatoire était valable (TF 4A_668/2013 du 10 mars 2013 consid. 3 ; 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3 ; CACI 20 janvier 2022/22 consid. 4.2).

7.3 Le premier juge a uniquement relevé que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

L’avis comminatoire a été notifié par l’intimée aux appelants le 10 octobre 2025, soit à l’échéance du délai de garde postal. Il a commencé à courir le lendemain, 11 octobre 2025, pour venir à échéance le lundi 10 novembre 2025, comme relevé par l’intimée. La résiliation a certes été envoyée ce même 10 novembre 2025, soit avant que le délai comminatoire soit parfaitement échu. Toutefois, conformément à la jurisprudence fédérale rappelée ci-dessus (cf. consid. 4.2 *supra*), la résiliation est parvenue aux appelants après l’échéance du délai comminatoire et ils n’ont pas réglé l’arriéré dans ledit délai sans que le comportement de l’intimée ne les ait dissuadés de payer. En outre, toujours selon la jurisprudence fédérale, la résiliation, reçue le dernier jour d’un délai, est valable. Il s’ensuit que la résiliation, envoyée le 10 novembre 2025 par l’intimée aux l’appelant et qui leur a été notifiée le 11 novembre 2025, soit à réception de l’avis de retrait et après l’échéance du délai comminatoire, est valable.

8.

8.1 Les appelants se plaignent encore de l’absence d’audience en première instance.

8.2 En procédure sommaire, applicable à la procédure des cas clairs (art. 248 let. b CPC), la loi prévoit que le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces, sauf disposition contraire (art. 256 al. 1 CPC).

8.3 Les appelants relèvent eux-mêmes que la Justice de paix n’est pas tenue, en procédure sommaire, d’appointer une audience et peut choisir de conduire la procédure par écrit ce qui a été fait. En outre, les appelants ont disposé et usé de la faculté de se déterminer par écrit.

Partant, leur grief doit être rejeté.

9.

9.1 Enfin, les appelants soulèvent des moyens en lien avec leur situation personnelle et notamment l’état de santé de l’appelant.

9.2 Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en compte par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent, le cas échéant, être retenus au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., *op. cit*., n. 7.6 p. 1052). Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

9.3 Les arguments invoquées par les appelants, aussi dignes de considération qu'ils soient, ne sont pas pertinents à ce stade de la procédure et pourront tout au plus être invoqués dans le cadre de la procédure d'exécution forcée directe.

10. L'audience d'appel sollicitée par les appelants n'a pas lieu d'être vu l'issue de la cause.

10.1 Il s'ensuit que c'est à bon droit que la juge de paix a fait droit à la requête d'expulsion en cas clairs et que l'appel, infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Vu l'effet suspensif et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer les locaux litigieux.

10.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

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

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

I. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe aux locataires J._____et Y._____ un nouveau délai pour quitter et libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis R*** (appartement de 4.5 pièces au 2ème étage).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants J._____et Y._____, solidairement entre eux.

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. J._____ et Mme Y._____ (personnellement).
- G._____ SA (pour F._____),

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 inférieure 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 :