

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, intimé, contre l'ordonnance rendue le 5 mai 2026 par la Juge de paix du district de Q*** dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, représenté par **A.**_____ **Sàrl**, à R***, requérant, d'une part, et **D.**_____, à Q***, intimée, d'autre part, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 mai 2026, la Juge de paix du district de Q*** (ci-après : la juge de paix) a en substance ordonné à B. _____ et à D. _____ de quitter et rendre libres pour le 29 mai 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la T*** à [...] Q*** (I), a dit qu'à défaut de départ volontaire, il serait passé à l'exécution forcée (II) et a ordonné à la force publique d'y concourir si requis (III).

En droit, la juge de paix a relevé que B. _____ et D. _____ n'avaient pas payé l'intégralité des loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2025 au 31 octobre 2025 dans le délai comminatoire de trente jours imparti par la partie bailleuse, de sorte que la résiliation de bail était valable. Par ailleurs, les conditions de la procédure en protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) étaient réalisées.

B. Par appel du 12 mai 2026, B. _____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) a conclu au rejet de la requête en expulsion déposée le 5 mars 2026 par C. _____, subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance entreprise. Il a par ailleurs requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel et a produit une pièce nouvelle, soit le « compte locataire au 11.02.2026 » et un courrier du conseil de C. _____ du 23 avril 2026 accompagné d'une facture QR.

C. _____ (ci-après : l'intimé ou le bailleur) n'a pas été invité 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. Par contrat de bail à loyer du 27 juin 2024, l'intimé, représenté par A. _____ Sàrl, a remis en location à l'appelant, dès le 1^{er} juillet 2024,

un appartement de 3,5 pièces au 5^e étage et une cave dans un immeuble sis à la T*** à Q*** pour un loyer mensuel total de 2'040 francs.

L'appelant occupe cet appartement avec son épouse, D._____, et leurs enfants.

2. Par courriers recommandés du 15 octobre 2025 adressés à l'appelant et à D._____ séparément, le bailleur a réclamé le paiement d'un montant de 4'180 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2025 au 31 octobre 2025, étant précisé qu'à défaut de paiement dans un ultime délai de trente jours, le bail serait résilié.

Par avis du 4 décembre 2025 adressés en recommandé à l'appelant et à D._____ séparément, le bailleur a résilié le bail pour le 31 janvier 2026, faute de paiement de l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

3. Par requête du 5 mars 2026, le bailleur a sollicité de la juge de paix en substance qu'elle ordonne l'expulsion de l'appelant et de D._____ des locaux litigieux.

L'audience d'expulsion s'est tenue le 30 avril 2026 en présence du conseil du bailleur et de l'appelant personnellement.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel 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 d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme en procédure de 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).

En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, 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 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale 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 précité consid. 1.2.2.3).

1.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir qu'il aurait réglé l'arriéré de loyer après que l'ordonnance a été rendue. Il semble ainsi contester *a posteriori* la réalisation des conditions de l'expulsion selon la procédure en cas clairs, de sorte que la valeur litigieuse correspond à six mois de loyers. Le loyer mensuel s'élevant à 2'040 fr., la valeur litigieuse minimale est atteinte (6 x 2'040 fr.). C'est dès lors bien la voie de l'appel qui est 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 ; 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 (cf. 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 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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 ; CACI 27 novembre 2025/548 ; CACI 3 mai 2019/244 ; CACI 22 avril 2015/187). 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).

2.3 En l'espèce, l'appelant a produit un décompte des versements qu'il a effectués à titre de loyer pour la période du 10 juillet 2024 au 2 février 2026. Les mouvements enregistrés postérieurement au 5 mai 2026 sont des novas proprement dits, de sorte que, invoqués à l'appui de l'appel, ils sont recevables. Tel est le cas également du courrier du 23 avril 2026 et de sa pièce jointe.

La recevabilité de ces pièces n'est toutefois pas déterminante compte tenu de ce qui suit.

3.

3.1

3.1.1 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant 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 (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1). L'appelant ne saurait se borner simplement à 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. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée ; l'exigence d'une motivation minimale ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu ou de l'interdiction du formalisme excessif (TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III

462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1).

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 (art. 257d al. 1 CO). 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 (art. 257d al. 2 CO).

3.2

3.2.1 En l'occurrence, l'appelant ne critique pas réellement la décision entreprise. Il ne conteste en effet pas le retard de paiement, ni la validité du congé, soit les conditions sous-jacentes de l'expulsion. Il fait en revanche valoir que, depuis le défaut de paiement, il a « régularisé la situation le 30 avril 2026 » et soutient que l'expulsion aurait un impact dramatique sur sa vie et celle de sa famille.

Aussi, en l'absence d'un réel grief à l'encontre du raisonnement de la juge de paix, la recevabilité de l'appel est douteuse. Cette question peut cependant demeurer ouverte, l'expulsion devant quoi qu'il en soit être confirmée sur le fond.

3.2.2 L'appelant soutient qu'il aurait versé l'intégralité de l'arriéré le 30 avril 2026. Or, le courrier du 23 avril 2026 du conseil de l'intimé et sa pièce jointe ne permettent aucunement de prouver qu'un tel paiement a effectivement été effectué, seule une mention manuscrite de « 4'214,00 » figurant sur le document. Dans tous les cas, même à considérer ce fait établi, ce paiement est largement postérieur au délai comminatoire de trente jours qui avait été valablement imparti à l'appelant par courrier du 15 octobre 2025. Le règlement de la dette de loyer est ainsi tardif et ne permet aucunement de remettre en question la validité de la résiliation ni

la réalisation des conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC - qui ne sont d'ailleurs pas contestées par l'appelant.

Au demeurant, l'appelant soutient qu'un cancer vient de lui être diagnostiqué et qu'il a été hospitalisé à compter du 12 mai 2026, de sorte qu'il lui apparaît inhumain de mettre sa famille à la rue dans un délai aussi court. Toutefois, ces 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 considération 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 pourront, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 16 avril 2025/171 ; Lachat *et al.*, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé dans la mesure de sa recevabilité, doit être rejeté en application 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 arrêté au 29 mai 2026 - 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.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 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, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Q*** pour qu'elle fixe aux locataires B. _____ et D. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à la T*** à Q*** (appartement de 3,5 pièces au 5^e étage et une cave).
- 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 :

Le greffier :

Du

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

- M. B. _____ personnellement,
- Mme D. _____ personnellement,
- M. Thierry Zumbach, aab, pour C. _____, représenté par A. _____ Sàrl,

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

- Mme la Juge de paix du district de Q***.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 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).

Le greffier :