

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 juillet 2026

Composition : M. OULEVEY, vice-président
Mme Rouleau et M. Parrone, juges
Greffier : M. Curchod

* * * * *

Art. 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 11 mai 2026 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 mai 2026, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le premier juge) a ordonné à A._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 2 juin 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (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 à l'exécution forcée de cette 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 cette décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que le montant de 1'139 fr. 40 représentant le supplément de chauffage dû au 30 juin 2025 pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2025 n'avait pas été payé par A._____ dans le délai comminatoire, de sorte que le congé donné par la partie bailleuse était valable. Il y avait ainsi lieu de faire droit à la requête en cas clair déposée le 12 mars 2026 par B._____.

B. a) Par acte du 1^{er} juin 2026, A._____ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre l'ordonnance précitée et a conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la résiliation de bail datée du 8 janvier 2026 pour le 28 février 2026 devant être déclarée inefficace, donc sans effet.

b) Par réponse du 14 juillet 2026, B._____ (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

Dans le même acte, l'intimée a déposé une requête d'exécution anticipée par laquelle elle a conclu à ce que l'effet suspensif soit retiré à l'appel.

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 du 6 septembre 2019, l'appelant et C._____ ont pris à bail de l'intimée un appartement de quatre pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] pour un loyer mensuel net de 1'550 fr., plus un acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires de 240 fr., soit au total 1'790 fr., à régler au moyen du bulletin de versement établi pour chaque loyer pour la bailleresse.

2. A la suite du décès de C._____, le bail a été transféré au seul nom de l'appelant, par avenant du 8 novembre 2019.

3. L'article 3 du contrat de bail prévoyait un loyer payable par mois d'avance.

4. Par lettre recommandée du 18 novembre 2025, l'intimée a fixé au locataire un délai de trente jours pour s'acquitter d'un arriéré de 1'139 fr. 40 représentant le supplément de chauffage dû au 30 juin 2025 pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2025, et lui a signifié qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail.

L'appelant n'a pas retiré la lettre en question et a été avisé par la Poste pour retrait au guichet jusqu'au 26 novembre 2025. Le délai de trente jours expirait ainsi le lundi 27 décembre 2025.

5. L'appelant a payé deux loyers de 1'790 fr., depuis le compte de sa compagne E._____, les 27 novembre et 24 décembre 2025.

L'appelant a réglé le montant de 1'139 fr. 40, le 17 février 2026.

6. Par avis du 8 janvier 2026, l'intimée a signifié à l'appelant que, faute de paiement de l'arriéré susmentionné dans le délai comminatoire,

elle résiliait le bail pour le 28 février 2026, en se fondant sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

En droit :

1.

1.1 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, 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).

Lorsque 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).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection

(art. 59 al. 2 let. a CPC) et, compte tenu d'un loyer mensuel total de 1'790 fr., dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède manifestement 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

2. 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 ; 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).

3.

3.1 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 suivantes sont remplies : (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).

Selon la jurisprudence, 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 (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (*glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent 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 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est 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 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et réf. cit.), 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 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, 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 p. 623). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc 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 140 III 315 consid. 5).

Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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. Le délai doit être d'au

moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut le paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

3.2 En l'espèce, l'appelant soutient qu'il aurait contacté le 27 novembre 2025 les bureaux de la bailleresse et se serait entretenu avec le service comptabilité. Il aurait donné des instructions quant à l'imputation des montants versés et aurait obtenu un arrangement de paiement oral.

Il ressort toutefois de la réponse de la bailleresse que ces allégations sont contestées et que des instructions quant à l'imputation et un tel arrangement de paiement n'ont selon elle jamais eu lieu.

Force est de constater que les allégations de l'appelant ne sont pas étayées par pièces ou par un autre moyen de preuve.

Le contrat de bail prévoit que les loyers sont payables d'avance. Les deux paiements de 1'790 fr., effectués le 27 novembre 2025, puis le 24 décembre 2025, correspondent aux loyers de décembre 2025 et janvier 2026 et la bailleresse n'avait aucune raison de les imputer différemment. Le montant de 1'139 fr. 40, qui correspond précisément à l'arriéré, a été versé le 17 février 2026 par l'intimé, soit hors délai comminatoire.

Faute de paiement de l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire, la bailleresse a signifié à la partie locataire par avis du 8

janvier 2026 qu'elle résiliait les baux pour le 28 février 2026, se fondant sur l'art. 257d CO.

4.

4.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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). Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu.

Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsqu'il ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré est finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5. 1 et réf. cit.). 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 considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A 252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 6 novembre 2025/500 consid. 5.2 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1052). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne dit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail

n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (art. 272 al. 1 let. a CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3 ; CACI 9 décembre 2025/4038 consid. 3.2).

Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure sommaire de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 précité consid. 3).

4.2 Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

4.3 En l'espèce, il est constant que la bailleresse a fait notifier au locataire un avis comminatoire comportant l'indication du montant des arriérés réclamés et de leur nature. Cet avis remplit en conséquence les exigences fixées par la jurisprudence qui ne requiert pas que soit transmis un décompte supplémentaire. On précisera qu'en particulier il n'est pas nécessaire de fournir au locataire un état de compte complet.

Il est constant que les loyers sont payables d'avance comme le précise expressément le contrat et qu'aucun accord différent n'a été établi.

L'appelant ne prétend pas avoir versé les montants de 1'790 fr. les 27 novembre et 24 décembre 2025 avec d'autres bulletins de versement que ceux établis pour ces montants pour le règlement des loyers de décembre 2025 et janvier 2026. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a constaté que l'entier de l'arriéré de charges de chauffage n'avait pas été versé et que le congé a été valablement prononcé.

Le délai octroyé par le premier juge est de vingt et un jours. L'appelant bénéficie par ailleurs de fait – en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC) – d'un délai supplémentaire. Dès lors, compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux litigieux.

5.

5.1 Dans sa réponse, la bailleresse requiert une exécution anticipée de la décision du premier juge selon l'art. 315 al. 2 CPC.

5.2 Selon l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. Si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut, sur demande, autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 315 al. 4 let. a CPC).

L'ordre d'exécution anticipée du jugement de première instance selon l'art. 315 al. 4 let. a CPC est une mesure provisionnelle, prise au cours de la procédure d'appel, dont les effets sont limités à la durée de cette même procédure et de celle d'un éventuel recours ultérieur (TF 5A 307/2025 du 28 mai 2025 consid. 1.1.1 ; TF 4A_440/2011 du 21 octobre 2011 consid. 1).

Le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). L'autorité cantonale d'appel doit procéder à une nouvelle pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3).

Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 10 ad art. 261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 5A_998/2022 du 18 avril 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge unique CACI 9 février 2023/69 consid. 5.2.1).

Outre l'urgence, d'autres critères, dont les chances de succès du procès, entrent en considération. Des exigences beaucoup plus élevées sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_206/2024 du 7 juin 2024 consid. 3.1.1). Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement (Juge unique CACI 17 juillet 2023/ES64 consid. 4.2.1). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TF 4A_611/2011 *loc. cit.*). Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Juge unique 28 mai 2025/ES46 consid. 1.2.1 ; Juge unique CACI 7 juin 2024/ES46 consid. 5.1).

5.3 En l'occurrence, la bailleresse ne se prévaut explicitement d'aucun intérêt pour justifier l'exécution anticipée du jugement entrepris. L'intérêt est purement financier, intérêt qui n'est en principe pas

difficilement réparable. En l'occurrence, aucun préjudice difficilement réparable, aucune nécessité d'une protection immédiate, aucune urgence de la protection des droits de la bailleresse ne justifie de déroger à la règle.

La requête d'exécution anticipée doit ainsi être rejetée.

6. Fondé sur ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 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, l'intimée n'ayant pas agi par l'intermédiaire d'un conseil.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La requête d'exécution anticipée est rejetée.
- IV.** Le dossier est renvoyé au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelant A._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...].
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

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

- M. A. _____,
- B. _____,

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

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).

Le greffier :