

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 mars 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 février 2026 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____
SA, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 février 2026, notifiée le 14 février 2026 à B._____, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a ordonné au locataire susnommé de quitter et rendre libres pour le 19 mars 2026, à 09 h 45, les locaux occupés dans l'immeuble sis A***, à [...] Q*** (I), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la bailleuse C._____ SA, 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 de paix (III), a arrêté à 2'100 fr. les frais judiciaires (IV), a mis ceux-ci à la charge du locataire (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, la juge de paix était appelée à statuer sur une requête en expulsion de locataire, 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 aux mois de novembre et décembre 2024, objet de la mise en demeure adressée le 12 décembre 2024 à B._____, n'avait pas été réglé dans le délai imparti, justifiant la résiliation du contrat de bail. Ecartant les critiques élevées par le locataire contre le congé donné le 24 janvier 2025 pour le 28 février suivant, la juge de paix a considéré que le cas était clair au sens de la disposition précitée et que l'expulsion devait être ordonnée.

B. a) Par acte du 20 février 2026, B._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 20 novembre 2025 par la bailleuse soit déclarée irrecevable. Il a produit un lot de pièces à l'appui de son acte.

b) Par courrier du 23 février 2026, l'appelant a été informé du fait que la requête d'effet suspensif contenue dans l'appel était sans objet, l'appel ayant un tel effet *ex lege*.

c) Par avis du 11 mars 2026, les parties ont été avisées du fait que la cause était gardée à juger et qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture ni fait ou moyen de preuve nouveau pris en compte.

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 27 février 2020, C. _____ SA, en qualité de baillesse, représentée par D. _____ SA (ci-après : la gérance), a remis à bail à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} mars 2020, un appartement de trois pièces et demie, situé au premier étage de l'immeuble sis A***, à [...] Q***, pour un loyer mensuel brut de 2'240 francs. Ce loyer a par la suite été augmenté à 2'270 fr. par mois - les acomptes de charges mensuels étant passés de 160 fr. à 190 francs.

2. **a)** Par courrier recommandé du 12 décembre 2024, la gérance a imparti à l'appelant un délai de dix jours pour s'acquitter du montant de 3'991 fr. 20 - correspondant aux loyers dus pour les mois de novembre et décembre 2024, augmentés de frais de rappel de 70 fr. et de frais de mise en demeure de 50 fr., sous déduction d'une ristourne de chauffage de 668 fr. 80. L'appelant était averti du fait qu'à défaut de paiement de ce montant dans les dix jours, le loyer devrait être acquitté par trimestre, d'avance dès le mois suivant l'échéance du délai fixé, soit dès le 1^{er} janvier 2025.

En seconde page, l'envoi précisait - en caractères gras - qu'à défaut de paiement des arriérés de loyers de novembre et décembre 2024 dans un délai de trente jours dès réception du courrier, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Le courrier a été distribué le 14 décembre 2024 à l'appelant.

b) Par courrier du 18 décembre 2024 adressé à la gérance, l'appelant a notamment contesté la mise en demeure du 12 décembre 2024, au motif que le montant réclamé comportait 120 fr. de frais.

c) Par formule officielle du 24 janvier 2025, adressée sous pli recommandé du même jour à l'appelant, la gérance lui a signifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 28 février 2025, pour défaut de paiement du loyer.

Le pli contenant la résiliation du contrat de bail a été renvoyé à son expéditrice avec la mention « *non réclamé* ».

3. Les 24 et 31 janvier 2025, l'appelant a versé les sommes de 2'270 fr. et 3'871 fr. 20 à l'intimée.

4. a) Par requête de conciliation du 14 février 2025, l'appelant a contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron. Le 30 avril 2025, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder, a saisi le Tribunal des baux d'une demande en annulation du congé dirigée contre la gérance ; cette demande a été déclarée irrecevable le 24 juillet 2025 par la Présidente du Tribunal des baux.

b) Le 30 juillet 2025, l'appelant a introduit une seconde procédure en contestation du congé, cette fois-ci dirigée contre l'intimée. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 21 octobre 2025.

5. a) Le 19 novembre 2025, la gérance, indiquant agir pour l'intimée, a saisi la juge de paix d'une requête en protection du cas clair, concluant en substance à l'expulsion de l'appelant de l'appartement pris à bail et au prononcé de mesures d'exécution en cas de non-restitution de l'objet joué.

b) Au pied de ses déterminations du 31 décembre 2025, l'appelant a conclu au rejet de la requête.

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 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 ; lorsque la validité de la résiliation est 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 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (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, la validité de la résiliation est contestée et le loyer de l'appartement s'élève à 2'270 fr., de sorte que la valeur litigieuse requise est atteinte. Déposé en temps utile par une personne ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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 (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).

2.2 L'appelant a produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel. Ces pièces figurent toutes au dossier de première instance et sont donc recevables.

3.

3.1 L'appelant fait valoir que la situation ne serait pas claire, soutenant en particulier que la mise en demeure du 12 décembre 2024 ne serait pas conforme aux réquisits légaux applicables en la matière. Le montant réclamé serait erroné et la mise en demeure ne comporterait pas de menace de résiliation du bail en cas de défaut de paiement dans le délai fixé.

3.2

3.2.1 L'art. 257d CO prévoit que 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).

Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé ou, tout au moins, déterminable (TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (TF 4A_436/2018, *loc. cit.* ; TF 4A_134/2011, *loc. cit.*). A l'inverse, un avis comminatoire qui ne mentionne pas les loyers impayés et indique un montant sans rapport avec la somme effectivement en souffrance ne répond pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_429/2022, *loc. cit.* ; TF 4A_436/2018, *loc. cit.*). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui le permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer précisément, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation de son bail (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 874 et les références citées).

L'indication d'un arriéré trop élevé n'impacte pas nécessairement la validité de l'avis comminatoire ; il suffit que le montant de l'arriéré réellement dû soit reconnaissable (TF 4A_332/2025 du 29 octobre 2025 consid, 3.1 ; TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_429/2022, *loc. cit.*).

3.2.2 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC. Selon cette dernière disposition, 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 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.1).

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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance ne suffisant pas. Si le défendeur soulève 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, *loc. cit.* ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620, *loc. cit.*). 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 144 III 462, *loc. cit.* ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

3.3

3.3.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que le loyer de l'appartement s'élève à 2'270 fr. par mois, a compte de charges de 190 fr. inclus. La mise en demeure litigieuse désigne explicitement les deux mois de loyers en souffrance dont le paiement est réclamé, soit novembre et décembre 2024. La gérance a toutefois mis l'appelant en demeure de payer la somme de 3'991 fr. 20, comprenant 120 fr. de frais exclus du champ d'application de l'art. 257d CO (frais de sommation et de mise en demeure, cf. *supra* let.

C/2a) ; il est ainsi exact, comme l'expose l'appelant, qu'il lui suffisait en réalité d'acquitter la somme de 3'871 fr. 20 – soit deux mois de loyers, sous déduction de la ristourne pour les frais de chauffage de 668 fr. 80 – pour échapper au congé.

Cela étant, le courrier de mise en demeure mentionne expressément que les 120 fr. précités sont réclamés en sus des loyers en souffrance, à titre de frais de sommation et de mise en demeure. L'avis comminatoire querellé est particulièrement clair s'agissant de la somme due pour éviter le congé puisqu'il précise, dans un paragraphe distinct – rédigé en caractères gras qui plus est –, que seul le paiement des loyers relatifs aux mois de novembre et décembre 2024 est réclamé sous peine de résiliation du bail. L'appelant pouvait donc aisément reconnaître la somme qu'il devait verser pour éviter de voir son bail résilié. L'intéressé ne s'y est du reste pas trompé, puisque par courrier du 18 décembre 2024, envoyé avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours, il s'est plaint auprès de la gérance du fait que le montant de 3'991 fr. 20 réclamé comprenait 120 fr. de frais. Il ne saurait donc prétendre que la mise en demeure aurait donné lieu à une erreur de compréhension de sa part.

En définitive, l'avis comminatoire s'avère exempt de critique s'agissant du caractère déterminable de la somme qui devait être payée pour échapper à la résiliation du bail. S'ensuit le rejet du grief.

3.3.2 En tant qu'il soutient que la mise en demeure ne comporterait pas de menace de résiliation du bail en cas de défaut de paiement de l'arriéré, l'appelant perd de vue que le courrier indique expressément, en caractères gras, qu'à défaut de paiement des loyers de novembre et décembre 2024 dans les trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Cette formulation limpide ne prête pas le flanc à la critique et le grief ne peut qu'être rejeté.

3.3.3 Enfin, on ne saurait reprocher à la gérance d'avoir imparti deux délais – l'un de dix jours pour payer la somme de 3'991 fr. 20, à défaut de quoi le loyer serait payable par trimestres d'avance, l'autre de trente jours

pour acquitter les loyers de novembre et décembre 2024, sous peine de résiliation – à l'appelant dans la mise en demeure litigieuse. Celle-ci est en effet parfaitement claire, dès lors que les deux délais impartis font l'objet de deux paragraphes distincts – ne figurant pas sur la même page du courrier – à la typographie tout aussi distincte et que les conséquences mentionnées en cas de non-paiement divergent.

3.4 Pour le reste, l'appelant ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni l'absence de règlement dans le délai qui lui a été impartie pour ce faire, le fait que dit arriéré a finalement été payé au mois de janvier 2025 étant dénué de pertinence (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Par ailleurs, la validité formelle du congé n'est pas contestée et aucun motif de nullité n'est invoqué. Il s'ensuit que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimée, agissant par la gérance, a résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 28 février 2025. Partant, c'est à bon droit que la juge de paix a considéré que le cas était clair et admis la requête d'expulsion.

4.

4.1 L'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, l'ordonnance étant confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

4.2 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'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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 Lavaux-Oron pour qu'elle fixe à l'appelant B. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis A***, 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. _____,
- D. _____ SA (pour C. _____ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :