

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 novembre 2025

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

Art. 257 et 312 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ et **N.**_____, tous deux à [...], appelants, contre l'ordonnance rendue le 29 septembre 2025 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**_____, à [...], et **L.**_____, à [...], intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 septembre 2025, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à B._____, R._____, et N._____ (ci-après : les locataires) de quitter et rendre libres pour le 20 novembre 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], appartement de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave (I), a dit qu'à défaut pour les locataires 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 la décision sur requête de L._____ (ci-après : la 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 décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 600 fr. et les a mis à la charge des locataires, chacun par un tiers (IV et V), a dit que les locataires verseraient à la bailleresse, chacun par un tiers, la somme de 660 fr. à titre de dépens - en défraiement du représentant professionnel - (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a retenu que les locataires n'avaient pas payé le loyer du mois de février 2025 dans le délai comminatoire de trente jours imparti par L._____ dans son avis du 12 février 2025, 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 remplies. Aussi, le juge de paix a ordonné l'expulsion des locataires.

B. a) Par acte du 5 novembre 2025 adressé au Tribunal cantonal mais mentionnant l'adresse de la Justice de paix du district de Lausanne, B._____ et N._____ (ci-après : les appelants) ont fait appel de cette ordonnance et ont pris les conclusions suivantes :

« - L'annulation de la décision d'expulsion.

- La suspension de son exécution jusqu'à ce que le présent appel soit traité.

- L'autorisation de continuer à résider dans le logement où nous remplissons toutes nos obligations, garantissant ainsi la stabilité de notre famille et en particulier de nos enfants mineurs.

- La prise en compte de l'intérêt supérieur de nos enfants, conformément aux principes de protection familiale en Suisse. »

b) Aucune réponse n'a été sollicitée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance entreprise complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer du 6 avril 2021, L._____, agissant par [...], a remis en location pour une durée indéterminée avec délai de résiliation de trois mois, à B._____, R._____ et N._____, dès le 1^{er} mai 2021, un appartement sis à [...], [...], de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave.

2. Pour réclamer le paiement de 2'886 fr. représentant le loyer dû au 1^{er} février 2025 pour le mois de février 2025, la bailleresse a fait notifier, le 12 février 2025, aux locataires trois lettres recommandées, une à chacun des locataires, renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Aucun paiement n'étant intervenu dans ce délai comminatoire, la bailleresse a signifié aux locataires, par avis du 24 mars 2025, qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2025.

3. Par requête du 16 juin 2025, la bailleresse a requis les locataires soient expulsés des locaux litigieux.

Le juge de paix a tenu une audience le 29 septembre 2025, à laquelle s'est uniquement présentée la bailleresse.

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). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, comme cela est le cas dans la procédure en cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours, à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Conformément à l'art. 143 al. 1bis CPC, les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse incompétent sont réputés remis en temps utile.

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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; parmi d'autres : CACI 16 avril 2025/171).

1.2 En l'espèce, le montant exact du loyer mensuel (charges comprises) est incertain. En effet, à la lecture des pièces au dossier de première instance et de la décision entreprise, le loyer s'élève à 2'886 francs. C'est en effet ce qui ressort de la dernière notification de hausse de loyer au 1^{er} mai 2024 communiquée aux locataires le 4 janvier 2024

(pièces nn. 7 à 9), ainsi que du rappel avec menace de résiliation notifié le 12 février 2025 par L. _____ (pièces nn. 10 à 12). Toutefois, en deuxième instance, les appelants ont notamment produit deux pièces nouvelles – recevables, tel que cela sera discuté ci-dessous (cf. consid. 3 *infra*) –, à savoir les preuves du versement des loyers d’octobre et novembre 2025, qui mentionnent le paiement d’une somme de loyer de 2'986 francs. Il n’est toutefois pas nécessaire de déterminer exactement le montant du loyer en l’occurrence, dans la mesure où la valeur litigieuse de 10'000 fr. est de toute manière atteinte. En effet, la valeur litigieuse peut s’élever à 17'316 fr. (6 mois x 2'886 fr.) ou à 17'916 fr. (6 mois x 2'986 fr.). Aussi, seule la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée.

Formellement, l'appel est recevable des chefs qui précèdent.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l’appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu’il a retenus (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).

3.

3.1 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 c. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5, SJ 2013 1129 ; JdT 2021 III 95 ; 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).

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 30 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). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023, cons. 4.1).

3.2 En l'occurrence, les appelants ont produit trois pièces nouvelles, à savoir les preuves du versement des loyers pour les mois de septembre, octobre et novembre 2025.

Si les preuves pour les paiements des loyers des mois d'octobre et novembre 2025 – lesquels ont été exécutés les 6 octobre et 3 novembre 2025 – sont de vrais *nova* recevables, tel n'est en revanche pas le cas de la preuve de paiement du loyer du mois de septembre 2025. En effet, ce dernier versement a été effectué le 2 septembre 2025, de sorte qu'il s'agit d'un pseudo *nova*. Les appelants n'ont néanmoins pas motivé les raisons pour lesquelles cet élément n'avait pas pu être introduit auparavant. Aussi, ce faux *nova* est irrecevable.

4.

4.1

4.1.1 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).

4.1.2 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les 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 de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit en effet trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (CACI 11 janvier 2024/13), étant précisé que la nullité ou l'inefficacité peuvent être constatées même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2).

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).

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).

4.2

4.2.1 En l'occurrence, les appelants ne critiquent pas réellement la décision entreprise. Ils ne contestent en effet pas le retard de paiement, ni la validité du congé, soit les conditions sous-jacentes de l'expulsion. La démarche des appelants est en réalité davantage justifiée par leur demande à être autorisés à continuer de vivre dans leur appartement, exposant que, depuis le défaut de paiement du mois de février, ils se sont acquittés des loyers et que l'intérêt supérieur de leurs enfants - âgés de six et sept ans - doit prévaloir à toutes autres considérations.

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

4.2.2 En effet, juridiquement et factuellement, la cause n'est pas complexe, étant relevé que les conditions du cas clairs au sens de l'art. 257 CPC ne sont aucunement contestées par les appelants. De surcroît, l'expulsion ne peut qu'être confirmée, en présence d'un congé valable qui n'a pas été contesté et dont les appelants n'exposent pas qu'il ne leur serait pas parvenu, ainsi que d'une mise en demeure des locataires le 12 février 2025 par la bailleuse avec mention explicite en titre du courrier qu'un défaut entraînerait la résiliation du bail, éléments de fait qui ne sont pas contestés par les appelants.

Du reste, les motifs humanitaires - tel le jeune âge des enfants - 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).

5. 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 20 novembre 2025 – est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 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 *in fine* CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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 d'expulsion est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux consorts B._____, R._____ et N._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...], [...], appartement de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge des consorts B._____ et N._____ 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. B. _____,
- Mme N. _____,
- Mme R. _____,
- M. Pascal Stouder (pour L. _____),

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).

La greffière :