

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, et **C.**_____, tous deux à R***, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} juin 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Le 4 mars 2016, B._____ et C._____ (ci-après : les appelants), en qualité de locataires, et D._____. (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3.5 pièces et une cave sis [...], pour un loyer mensuel de 1'900 fr. (loyer net de 1'750 fr. et acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 150 fr.).

2. Par courriers recommandés séparés du 15 janvier 2026, l'intimée a imparti aux appelants un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers et des frais accessoires des mois de décembre 2025 et janvier 2026 en lien avec l'appartement de 3.5 pièces et une cave sis [...], pour un total de 3'697 fr. 55, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié.

3. Les appelants ont versé à l'intimée les montants suivants :
- 200 fr. le 30 janvier 2026 ;
- 1'900 fr. le 3 février 2026 ;
- 1'900 fr. le 3 mars 2026 ;
- 611 fr. le 4 mars 2026 ;
- 1'000 fr. le 1^{er} avril 2026.

4. Par avis séparés du 26 février 2026, faute de paiement dans le délai fixé des loyers dus, l'intimée a résilié le bail susmentionné avec effet au 31 mars 2026.

5. Les appelants n'ont pas libéré les locaux au 31 mars 2026.

6. Le 8 avril 2026, l'intimée a déposé une requête auprès de la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge), tendant à expulser les appelants des locaux occupés dans l'immeuble sis [...].

7. La première juge a tenu une audience le 1^{er} juin 2026 en présence de B._____ et de la représentante de l'intimée.

8. Par ordonnance du 1^{er} juin 2026, la juge de paix a ordonné aux appelants de quitter et rendre libres pour le jeudi 25 juin 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3,5 pièces au [...] et une cave) (I), a dit qu'à défaut pour les parties 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 d'expulsion 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 décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (IV) et les a mis à la charge des parties locataires, chacune par moitié (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 substance, la première juge a constaté que les locataires B._____ et C._____ ne s'étaient pas acquittés de l'intégralité de l'arriéré des loyers dus dans le délai imparti par la partie bailleresse par avis comminatoires adressés séparément à chacun des locataires le 26 février 2026. La juge de paix a estimé que le congé était valable et que les conditions du cas clair étaient réalisées, de sorte qu'elle a fait droit à la requête d'expulsion formée par l'intimée.

9. Par acte du 12 juin 2026, B._____ et C._____ ont interjeté appel à l'encontre de cette décision, en concluant à ce que l'ordre d'expulsion du logement soit annulé.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

10.

10.1 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

[Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; CACI 15 mai 2024/211).

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]).

10.2 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement 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. A défaut, son recours est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et les nombreuses réf. cit.). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de

l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_463/2023 précité consid. 4.1).

10.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'il doit exposer les raisons qui rendent de tels faits et preuves admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A_24/2020 du 26 mai 2020 consid. 4.1.4.3). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de la bailleresse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

10.4 En l'espèce, les appelants contestent l'expulsion prononcée et non la validité du congé en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse est de 11'940 fr. (6 mois x 1'990 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

Déposé en temps utile contre une décision finale par des parties disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

Toutefois, l'appel n'est pas suffisamment motivé. Les appelants font valoir que les montants dus ont été intégralement acquittés à ce jour. Ils ne remettent néanmoins pas en cause la décision au fond et ne font pas valoir que l'appréciation de la première juge serait erronée. Ils ne prétendent en particulier pas s'être acquittés des loyers réclamés dans le délai comminatoire. L'appel ne satisfait donc pas aux conditions minimales de recevabilité, sa motivation étant insuffisante, ce qui constitue un vice irréparable.

A cela s'ajoute que les appelants ont produit une pièce qui ne figure pas au dossier de première instance, soit une photographie de récépissés de versements effectués en faveur de l'intimée. Outre que la plupart ont une date antérieure au rendu de l'ordonnance querellée et sont donc irrecevables, faute pour les appelants d'exposer en quoi les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient remplies, les récépissés de versements effectués à une date postérieure démontrent que l'arriéré a été acquitté largement au-delà du délai comminatoire, de sorte que l'expulsion est justifiée (art. 257d CO). A supposer recevable, l'appel aurait donc dû être rejeté pour ce motif.

11.

11.1 En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

11.2 L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, aucune avance n'ayant été demandée (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

11.3 Au demeurant, 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 irrecevable.
- II. L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. B. _____ (personnellement),
- Mme C. _____ (personnellement),
- G. _____ SA (pour D. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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 :