

VD_GERICHTE JL25.021227 vom 11. Februar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.021227

FR: VD_GERICHTE JL25.021227 du 11 février 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.021227 del 11 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 22 août 2018, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location aux appelants, en qualité de locataires, avec effet au 1er novembre 2018, un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée sis A*** à F***, pour un loyer mensuel de 2'700 fr., charges comprises, ainsi qu'une place de parc extérieure n° [***] mise à disposition à bien plaisir par l'intimée.

E. 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235). 19J010

- 5 - En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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]). Le délai est respecté lorsque l'acte est acheminé en temps utile auprès de l'autorité de première instance, laquelle doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance compétente (ATF 140 III 636 consid. 3.6). Aux termes de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification.

E. 1.2

L'ordonnance entreprise étant une décision finale, dont la valeur litigieuse est – compte tenu d'un loyer mensuel de 2'700 fr. – supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Par ailleurs, l'ordonnance est réputée notifiée à l'échéance du délai de garde, soit le 23 juillet 2025. Les appelants ont posté leur acte le 31 juillet 2025 à l'attention de la juge de paix, qui l'a transmis à l'autorité de céans, de sorte qu'il a été déposé en temps utile. L'appel est donc recevable. 2.

E. 2

Par courrier recommandé du 20 septembre 2024, l'intimée a mis chacun des locataires en demeure de s'acquitter des loyers des mois 19J010

- 4 - de juin à septembre 2024. Faute de paiement dans les trente jours, elle a indiqué que le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 [recte : 2] CO.

E. 2.1

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). 19J010

- 6 - Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit 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).

E. 2.2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; « unechte Noven ») ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et réf. cit. ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). 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 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). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a rappelé qu'en vertu du principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, une objection fondée sur un fait, même notoire, en tant que moyen de défense, ne peut être invoquée pour la première fois en appel, mais la partie qui s'en prévaut doit déjà le faire en première instance lorsque la maxime des débats est applicable, comme c'est le cas en procédure sommaire de protection dans les cas clairs (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de 19J010

- 7 - l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023, consid. 4.1).

E. 2.2.2

En l'occurrence, les appelants ont produit en sus de la décision attaquée, des courriers qui figurent déjà au dossier de première instance, des copies de leurs documents d'identité, des quittances de versement, des photographies de divers accessoires du logement (toile de store, chaudière, robinet, mur et interrupteur électrique), des bons de commande datés des 12 octobre 2023 et 2 octobre 2024, un extrait internet daté du 24 octobre 2018 et le contrat de bail à loyer signé par les parties. Les pièces qui figurent déjà au dossier de première instance telles que les courriers, les quittances de versement datées des 26 mai, 10 et 26 juin 2025 ainsi le contrat de bail sont recevables. Cependant, l'ensemble des autres pièces produites sont manifestement toutes antérieures à la procédure de première instance, de sorte que les appelants avaient la possibilité de les faire valoir devant la juge de paix en faisant preuve de la diligence requise. Faute de satisfaire aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, ces pièces sont irrecevables en appel. Il n'en sera donc pas tenu compte. 3.

E. 3

Par formules officielles du 28 novembre 2024, l'intimée a notifié une résiliation du bail aux locataires avec effet au 31 décembre 2024.

E. 3.1

En premier lieu, les appelants font valoir que l'arriéré de loyers a été entièrement acquitté par deux paiements successifs intervenus les 26 mai et 10 juin 2025, soit avant le rendu de la décision contestée, ce qui aurait dû conduire, selon eux, au rejet de la requête d'expulsion, la résiliation du contrat de bail devant être considérée comme abusive. En ne prenant pas en compte ces paiements dans sa décision, les appelants soutiennent par ailleurs que le premier juge aurait violé leur droit d'être entendu.

E. 3.2.1

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du 19J010

- 8 - loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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). En vertu 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).

E. 3.2.2

Lorsque l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO n'a pas été réglé, le locataire se trouve en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), et cela même si l'arriéré a finalement été payé. La jurisprudence a réservé l'annulabilité du congé en vertu de l'art. 271 CO lorsque l'arriéré était insignifiant et que le locataire, jusque-là toujours à jour, s'en était intégralement acquitté très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (ATF 140 III 591 consid. 1, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). 19J010

- 9 -

E. 3.2.3

Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1 ; ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; TF 7B_518/2024 du 24 octobre 2024 consid. 5.2). En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 148 IV 22 consid. 5.5.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 6B_1296/2023 du 3 septembre 2024 consid. 4.2.1).

E. 3.3

Les quittances des 26 mai et 10 juin 2025 produites par les appelants lors de l'audience du 26 juin 2025 devant la juge de paix confirment qu'ils ne se sont pas acquittés de l'intégralité de leur arriéré de loyers dans le délai comminatoire imparti par la bailleresse en application de l'art. 257 d CO, lequel était arrivé à échéance le 30 octobre 2024. Comme le résume la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 3.2.2 supra), un paiement tardif de l'arriéré de loyer ne permet pas au locataire de contrer les effets d'une résiliation anticipée du contrat de bail fondée sur l'art. 257d CO. Un paiement hors délai ne peut faire obstacle à la validité du congé que s'il intervient très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire et pour autant que le locataire se soit jusque-là toujours acquitté à temps du loyer. En l'occurrence, les appelants se prévalent de paiements intervenus plus de six mois après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que le congé qui leur a été signifié conformément à l'art. 257d al. 2 CO, par courriers recommandés du 28 novembre 2024, ne saurait être considéré comme abusif.

E. 3.4

Quant à la violation du droit d'être entendu invoquée par les appelants en raison de ce que la décision contestée ne mentionne pas les deux paiements dont ils se sont prévalus devant la juge de paix pour tenter 19J010

- 10 - d'obtenir l'invalidation de la résiliation de leur contrat de bail, la question de savoir si l'autorité de première instance se devait de les mentionner dès lors que ces paiements sont sans incidence sur les conditions d'application de l'art. 257d CO peut se poser. Quoiqu'il en soit, l'existence d'un éventuel vice dans la motivation de la décision entreprise doit

toutefois être considéré comme guéri en deuxième instance compte tenu de la jurisprudence qui précède (cf. consid. 3.2.3 supra), sans qu'il soit nécessaire d'annuler la décision entreprise, les appelants ayant eu l'occasion de faire valoir leur argument devant la Cour d'appel civile qui dispose du même pouvoir d'examen que la première instance. Le grief doit par conséquent être rejeté. 4.

E. 4

Par requête en protection de cas clair du 1er mai 2025, l'intimée a en substance conclu à l'expulsion des locataires.

E. 4.1

Les appelants invoquent ensuite une violation du principe de proportionnalité fondée sur l'art. 271 al. 1 CO, faisant valoir que la résiliation de leur contrat de bail constituerait une mesure excessive dès lors que la bailleuse, entièrement désintéressée avant la décision de l'autorité de première instance, n'aurait subi aucun préjudice.

E. 4.2

La jurisprudence admet également que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 précité consid. 1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé constitue l'ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 881, note infrapaginale n° 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant 19J010

- 11 - effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A_507/2024 du 4 février 2025 consid. 5.2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées).

E. 4.3

En l'espèce, aucun des comportements abusifs envisagés par la jurisprudence ne peut être reproché à la partie bailleuse. Il est établi que les appelants n'ont pas acquitté leurs loyers dans le délai comminatoire qui leur a été imparti. En résiliant le contrat de bail dans le strict respect des exigences imposées par l'art. 257d al. 2 CO, la partie bailleuse a fait légitimement usage d'un droit que lui confère directement la loi. Dans ces conditions, il ne saurait être considéré qu'elle aurait adopté un comportement qui contreviendrait aux règles de la bonne foi, le fait qu'elle ait finalement perçu, après de nombreux mois de retard, les

loyers en souffrance, n'impliquant aucune limitation de son droit d'obtenir leur paiement aux échéances contractuelles convenues. Au surplus, les conséquences juridiques et pratiques, certes lourdes, d'une résiliation anticipée du contrat de bail pour défaut de paiement de loyer, résultent de l'application conforme de la disposition légale elle-même, ce qui ne saurait constituer une violation du principe de proportionnalité. Le grief des appelants doit également être rejeté. 5.

E. 5

Par versements des 26 mai et 10 juin 2025, les appelants se sont acquittés des montants de 5'400 fr., respectivement de 10'800 fr., en mains de l'intimée.

E. 5.1

Dans un dernier moyen, les appelants soulèvent l'exception de compensation, faisant valoir la réalisation de travaux pour un montant de 8'000 fr. dont la partie bailleuse se retrouverait enrichie. Ils ont produit 19J010

- 12 - plusieurs pièces, au demeurant irrecevables (cf. consid. 2.2.2 supra), dont certaines semblent plutôt évoquer l'existence de défauts (toile de store endommagée, fuite d'une chaudière, robinet de cuisine défectueux, problèmes d'humidité et de fissure, finition d'un interrupteur électrique).

E. 5.2

Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur pour autant que, parmi d'autres conditions, la créance compensante soit échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO ; CACI du 9 juin 2021/275 consid. 3.1.2.2.1) et que le moyen soit invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.2 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4 ; TF 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2). Une déclaration de compensation effectuée dans le délai fixé par l'avis comminatoire est assimilée à un paiement effectué en temps utile (TF 4A_211/2024 loc. cit.). Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, par exemple en réduction du loyer à la suite d'un défaut non réparé (art. 120 al. 2 et 259d CO), mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat et al., op. cit., p. 871, n. 2.1.5 et les réf. cit.). En effet, si l'on ne veut pas que l'instrument de protection juridique mis à disposition par le législateur dans le cadre de la procédure de l'art. 257d CO devienne de facto obsolète, il ne suffit pas que le locataire tente d'éviter une résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement du loyer ainsi qu'une expulsion en alléguant des défauts de l'objet loué et en invoquant la compensation sur la base de ceux-ci au moyen de créances non chiffrées et non déterminées. Le locataire doit donc alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai 19J010

- 13 - de grâce de l'art. 257d al. 1 CO. Il doit également alléguer sa contre-créance et être en mesure de la prouver sans délai (TF 4A_211/2024 précité consid. 3.6.5 ; TF 4A_574/2022

loc. cit. ; TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2, non publié in ATF 149 III 67).

E. 5.3

En l'espèce, les appelants ont invoqué la compensation pour la première fois lors de la procédure d'appel alors qu'ils étaient tenus de soulever cette exception dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, au plus tard. L'exception de compensation est donc invoquée tardivement. De toute manière, les appelants n'ont pas établi détenir une créance échue et exigible à l'encontre de la partie bailleuse et ne peuvent en conséquence se prévaloir d'une exception de compensation opérante. Le moyen tiré de la compensation doit donc être rejeté.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, 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 est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 708 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel. 19J010

- 14 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.