

VD_GERICHTE JL25.032818 vom 28. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.032818

FR: VD_GERICHTE JL25.032818 du 28 janvier 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.032818 del 28 gennaio 2026

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL25.***.*** 47 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 28 janvier 2026 Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente M. Segura et Mme Cherpillod, juges Greffière : Mme Rosset ***** Art. 311 al. 1 CPC ; art. 257 et 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par A._____, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 septembre 2025 par la Justice de paix du district de Lausanne dans la cause le divisant d'avec E._____, B._____, et C._____, tous quatre à T***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 19J015

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 23 septembre 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné au locataire A._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 14 octobre 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à T***, R*** (appartement d'une pièce n° G au 1er étage) (I), 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 la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), mis les frais judiciaires – arrêtés à 360 fr. – à la charge de la partie locataire (IV-V), dit qu'en conséquence A._____ devait verser aux bailleurs E._____, B._____ et C._____ la somme de 700 fr. à titre de dépens en défraiement de leur représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, la juge de paix a retenu que pour réclamer le paiement de la somme de 1'010 fr., représentant les loyers dus au 1er février 2025 pour la période du 1er janvier 2025 au 28 février 2025, les parties bailleuses avaient fait notifier le 7 février 2025 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 22 mai 2025, les bailleuses avaient signifié à la partie locataire qu'elles résiliaient le bail pour le 30 juin 2025, le locataire n'ayant versé qu'un montant partiel de 505 fr. le 4 mars 2025. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, la juge de paix a considéré que le congé était valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272). L'ordonnance mentionnait comme voie de droit celle du recours (art. 319 ss CPC), dans un délai de 10 jours (non suspendu par les fêtes judiciaires). 19J015

- 3 - B. a) Par acte du 2 octobre 2025 intitulé « recours », A._____ (ci- après : l'appelant), personnellement, a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant avec suite de frais à son « irrecevabilité du fait que les loyers ont été payés ». Il a produit des pièces à l'appui de son écriture, dont une est nouvelle. b) Par avis du 14 octobre 2025, l'appelant a été prié de verser la somme de 605 fr. à titre d'avance de frais pour le dépôt de l'acte

susvisé. c) Par avis du 20 octobre 2025 annulant et remplaçant le précédent, la Cour de céans a prié l'appelant de verser la somme de 100 fr. à titre d'avance de frais. d) Les 22 et 24 octobre 2025, l'appelant a versé à la Cour de céans les sommes de 605 fr. et de 100 francs. e) Par réponse du 5 décembre 2025, E. _____, B. _____ et C. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais, au rejet de l'écriture du 2 octobre 2025. f) Par pli recommandé n° 98.33.103793.00546332 du 9 décembre 2025, la Cour de céans a notifié à l'appelant la réponse des intimés, afin qu'il se détermine. Ce recommandé est parvenu en retour à la Cour de céans comme non réclamé le 19 décembre 2025. g) Par avis du 22 janvier 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte. 19J015

- 4 - C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance querellée complétée par les pièces du dossier : 1. a) Les intimés sont propriétaires d'un immeuble, sis R***, à T***. b) Le 27 juin 2002, les intimés et l'appelant ont conclu un contrat de bail portant sur la location par l'appelant d'un appartement n° G d'une pièce situé au premier étage de l'immeuble susvisé moyennant paiement d'un loyer. A compter du 1er octobre 2009, celui-ci s'élevait à 505 fr. par mois, comprenant 50 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Lors de la conclusion du contrat, les intimés étaient représentés par D. _____ SA (ci-après : la gérance). 2. Par pli recommandé du 7 février 2025, la gérance a mis en demeure l'appelant de s'acquitter de la somme de 1'010 fr., correspondant aux loyers et acomptes de chauffage pour les mois de janvier et février 2025. Elle lui a signifié qu'à défaut de paiement dans le délai comminatoire de trente jours, le bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220). 3. Dans le délai comminatoire de trente jours échéant le 19 mars 2025, l'appelant s'est acquitté d'un montant de 505 fr. le 4 mars 2025. 4. Par pli recommandé du 22 mai 2025, dûment accompagné de la formule officielle, la gérance a résilié le bail à loyer de l'appelant pour le 30 juin 2025. 19J015

- 5 - 5. a) Par requête en cas clairs du 7 juillet 2025, les intimés ont requis, avec suite de frais, que l'appelant soit expulsé des locaux litigieux. b) Par recommandé du 14 juillet 2025, le greffe de la Justice de paix a transmis à l'appelant ladite requête, l'a cité à comparaître à une audience et lui a fixé un délai au 15 août 2025 pour qu'il indique ses moyens de preuve. Ce pli n'a pas été réclamé dans le délai de garde par l'appelant. c) L'appelant a retiré le recommandé du 14 juillet 2025 auprès du greffe de la Justice de paix dans le délai qui lui a été imparti après le retour du pli non réclamé. d) Le 4 août 2025, l'appelant s'est déterminé sur la requête et a produit des pièces. e) La juge de paix a tenu une audience le 15 septembre 2025 à laquelle se sont présentés le représentant des intimés et l'appelant. En dro it : 1. 1.1 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 19J015

- 6 - 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]). Aux termes de l'art. 52 al. 2 CPC, les indications erronées relatives aux voies de droit sont opposables à tous les tribunaux dans la mesure où elles sont avantageuses pour la partie qui s'en prévaut. 1.1.2 En l'occurrence, la validité de la résiliation du congé étant contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer brut pendant une période de trois ans, soit à 18'180 fr. (505 fr. x 36 mois), de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte. En application de l'art. 52 al. 2 CPC, l'appelant doit être protégé dans sa bonne foi pour l'acte qu'il a déposé le 1er octobre 2025 et qu'il a intitulé « recours », l'indication erronée de la voie de droit dans l'ordonnance attaquée ne pouvant pas lui être imputé. Déposé en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 let. a CPC), l'acte d'appel du 1er octobre 2025 est dès lors recevable. Il s'ensuit que le recours interjeté par l'appelant a été converti en appel et a été transmis par la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal à la Cour de céans comme objet de sa compétence (art. 84 al. 1 LOJV). La réponse est également recevable (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 1.2.1 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 19J015

- 7 - 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 bailleuse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1). 1.2.2 En l'occurrence, les pièces produites à l'appui de l'appel sont irrecevables, celles-ci n'étant pas postérieures à l'ordonnance attaquée, sous réserve de celles figurant déjà au dossier, et faute au surplus pour l'appelant d'avoir exposé en quoi les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. 1.3 1.3.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (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). 19J015

- 8 - 1.3.2 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 in initio CPC). Il incombe ainsi à l'appelant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et la référence citée ; 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les considérants de la décision qu'il attaque et indiquer les pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_361/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1 ; TF 5A_598/2019 du 23 décembre 2019 consid. 3.1). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles 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_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1). 2. L'appelant invoque que les loyers de janvier et février 2025 auraient été payés le 6 janvier 2025, respectivement le 29 avril 2025. 2.1 2.1.1 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 19J015

- 9 - 462 consid. 3.1 ; 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.1). 2.1.2 Selon 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). La sommation du bailleur doit être claire, mentionnant l'invitation à payer l'arriéré d'une part et le montant de cet arriéré, d'autre part. Celui-ci n'a pas nécessairement à être chiffré, mais doit être au moins déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de loyer impayés (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 873 s.). 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, op. cit., p. 874 et les références citées). Une sommation qui ne mentionne pas les mois de loyer en souffrance mais uniquement un montant d'arriéré dépassant du double le montant réel est inefficace (ibidem ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). 2.1.3 Les motifs personnels du locataire 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 4D_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés, plus tard, au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de proportionnalité (CACI 21 juin 2023/249 consid. 3.1.3 ; CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9). Par ailleurs,

19J015

- 10 - selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours, calculé à partir de la notification de la décision, est en tous les cas admissible (CACI 29 novembre 2022/586, CACI 25 janvier 2022/24 consid. 3.2.2 ; CACI 28 septembre 2021/468 consid. 3.2.2 et les références citées). 2.1.4 Le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (art. 86 al. 1 CO). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans sa quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (art. 86 al. 2 CO). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (art. 87 al. 1 CO). 2.1.5 Celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires, tels que des personnes vivant en ménage avec lui ou des travailleurs, le soin d'exécuter une obligation ou d'exercer un droit dérivant d'une obligation, est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail (art. 101 al. 1 CO). 2.2 L'appelant qui invoque que les loyers de janvier et février 2025 auraient été payés le 6 janvier 2025, respectivement le 29 avril 2025, se réfère à l'appui de ce grief à l'extrait de compte produit en première instance par les intimés sous pièce 7. Il en ressort toutefois que depuis le mois d'octobre 2022, l'appelant payait son loyer le mois suivant l'échéance de celui-ci. Ainsi, le paiement du 6 janvier 2025 a été attribué, comme l'invoque à juste titre les intimés dans leur réponse, au loyer de décembre 2024. A cet égard, on notera que faute de déclaration ad hoc de l'une ou l'autre partie en temps utile, le montant devait en effet bien être imputé sur la dette échue en premier (art. 87 al. 1 CO), soit en l'espèce celle afférant au loyer de décembre 2024. Pour le surplus, dans le délai comminatoire 19J015

- 11 - pour payer deux fois 505 fr., échéant le 19 mars 2025, l'appelant n'a versé qu'une fois ce montant le 4 mars 2025. Faute pour l'appelant de s'être acquitté de l'entier des montants objets de la mise en demeure, ce qu'il ne conteste pas, la résiliation qui a suivi était donc valable. L'appelant invoque une erreur de sa banque. Celle-là n'est aucunement établie. L'intéressé se contente de fournir une preuve de paiement du 29 avril 2025 de 505 fr. en faveur des intimés depuis un compte ouvert au sein d'un autre établissement bancaire que la banque depuis laquelle il versait habituellement son loyer. Partant, le grief est irrecevable (cf. supra, consid. 1.3.2). Il appartenait au locataire de s'assurer que l'ordre de paiement dont il avait demandé l'exécution à sa banque habituelle ait bel et bien été effectué. Au demeurant, la banque est le mandataire de l'appelant et partant l'éventuelle erreur de celle-ci serait imputable à ce dernier (cf. art. 101 al. 1 CO). L'appelant invoque que la juge de paix n'aurait pas pris en considération les moyens de preuve qu'il lui a adressés, indiquant uniquement entre parenthèse « pièce 5 », soit la référence à ses déterminations du 4 août 2025. Tel que formulé, le grief est insuffisamment motivé et partant irrecevable (cf. supra, consid. 1.3.2). L'appelant invoque encore que la motivation de l'ordonnance du 15 septembre 2025 ne lui a pas été remise. En vain, dès lors qu'il la produit à l'appui de son écriture de seconde instance. Pour le surplus et conformément à la jurisprudence précitée, les motifs personnels, notamment le nombre d'années de location préalable ou l'état de santé de l'appelant, ne sauraient être pris en compte à ce stade de la procédure. Vu ce qui précède, le congé notifié par les intimés à l'appelant est valable et le cas peut être considéré comme clair. 19J015

- 12 - 3. 3.1 Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté 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 14 octobre 2025 – est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux litigieux. 3.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, 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) et qui en a déjà fait l'avance (art. 111 al. 1 CPC). Le montant d'avance de frais de 605 fr. qui lui a été demandé à tort lui sera restitué. 3.3 L'appelant versera 450 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance aux intimés, consorts solidaires, défendus par le même agent d'affaires breveté (art. 71, 72 et 106 al. 3 CPC). 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 Lausanne pour qu'elle fixe à l'appelant A. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble, sis à T***, R*** (appartement d'une pièce n° G au 1er étage). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant A. _____. 19J015

- 13 - V. L'appelant A. _____ versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. 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. A. _____, - M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour les intimés E. _____, B. _____ et C. _____), 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 supérieure à 10'000 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 19J015

- 14 - être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière : 19J015

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