

VD_GERICHTE JL25.033551 vom 18. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.033551

FR: VD_GERICHTE JL25.033551 du 18 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.033551 del 18 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 10 décembre 2016, U. _____, en qualité de bailleur, a remis à bail, dès cette date, à l'appelante, en qualité de locataire, deux appartements réunis (lots [...] et [...], soit : appartement [...] en duplex au rez-de-chaussée et au [...] étage de [...] m2 avec balcon et cave, plus appartement [...] en duplex au rez-de-chaussée, au [...] étage et aux combles de [...] m2 avec balcon et cave), plus places de parc intérieures numéros [...], plus terrasses et jardins, sis U***, à Q***, pour un loyer brut mensuel, payable d'avance, de 1'200 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 200 fr. inclus.

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). 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]). En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale 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 précité consid. 1.2.2.3). 19J010

- 6 -

E. 1.1.2

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel brut de 1'200 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre l'ordonnance attaquée (art. 308 al. 2 CPC). L'ordonnance entreprise indiquait à tort que le recours au sens des art. 319 et suivants CPC était ouverte. Dans ces conditions, la cause a été transmise à la Cour de céans en application de l'art. 52 al. 2 CPC. Il est en outre pris acte de la substitution au sens de l'art. 83 al. 1 CPC de C. _____ SA à l'Office des poursuites en qualité d'intimée à l'appel. Pour le reste, la décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire (puisqu'en procédure de cas clair ; art. 248 let. b CPC), l'acte a été valablement déposé, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans le délai de dix jours pour l'introduction de l'appel (art. 143 al. 1bis et 314 al. 1 CPC). Il est donc recevable sous réserve des considérations qui suivent.

E. 1.2.1

En principe, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 134 III 379 consid. 1.3 ; JdT 2012 III 23). L'appel doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions, en annulation ou au fond, soit ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1 ; TF 4A_414/2024 du 18 mars 2025 consid. 2.2.1 et les réf. citées ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1). 19J010

- 7 - Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_281/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1 ; TF 5A_325/2020 du 16 juin 2020 consid. 1.2).

E. 1.2.2

En l'espèce, l'appelante ne conclut formellement qu'à l'annulation de l'ordonnance entreprise. Cependant, sous le sous-titre « Absence de cas clair », elle soutient que les conditions de l'art. 257 CPC n'étaient pas réunies et qu'en conséquence, la requête d'expulsion aurait dû être déclarée irrecevable. Or, si une expulsion a été prononcée en procédure en cas clair, la seule conclusion en réforme que peut prendre la locataire est précisément l'irrecevabilité de la requête. La situation n'est pas la même que dans le cas d'un jugement portant sur une somme d'argent. Dans ces conditions, et compte tenu des moyens invoqués, on doit, sauf à faire preuve de formalisme excessif, considérer qu'une conclusion en annulation de l'ordonnance tend également à faire déclarer la requête en cas clair irrecevable. A cela s'ajoute que l'appelante se prévaut d'une violation de son droit d'être entendue. Or, un tel grief, s'il devait être admis, conduirait en principe à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance, de sorte que la conclusion prise à cet égard est suffisante. 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 19J010

- 8 - 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

E. 2

a) En mars 2020, les lots [...] et [...] précités (cf. ch. 1 ci-dessus) dont U. _____ était alors propriétaire ont fait l'objet d'une saisie. b) Par courrier recommandé du 8 avril 2020, l'Office des poursuites a informé l'appelante qu'elle devait s'acquitter de son loyer jusqu'à nouvel ordre en mains de l'Office, sous peine d'avoir à payer deux fois les loyers. Il était également précisé que les arrangements qui auraient pu être conclus au sujet de loyers non encore échus étaient sans valeur.

E. 3

Par courrier recommandé du 10 janvier 2025, l'Office des poursuites a requis de la locataire le paiement de la somme de 10'363 fr. 30, correspondant aux loyers bruts dus pour la période du 18 avril 2024 au 31 décembre 2024, par 10'080 fr., ainsi qu'aux intérêts, par 233 fr. 30, et aux frais de mise en demeure, par 50 fr., et lui a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par formule officielle du 20 mars 2025, adressée sous plis recommandé et A+ du même jour, l'Office des poursuites a résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2025, compte tenu du défaut de paiement demandé dans le délai imparti.

E. 3.1

Dans un premier grief, l'appelante se prévaut d'une violation de son droit d'être entendue. Elle soutient qu'elle a requis en audience un délai pour produire les preuves de paiement de son loyer.

E. 3.2.1

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle. Ce droit a une double fonction ; il sert à éclaircir l'état de fait et il garantit aux participants à la procédure un droit, lié à la personnalité, de participer au prononcé d'une décision qui affecte leur position juridique (ATF 142 I 86 consid. 2.2, JdT 2016 I 64 ; ATF 140 I 99 consid. 3.4, JdT 2014 I 211 ; TF 8C_79/2021 du 9 septembre 2021 consid. 2.1). La violation du droit d'être entendu implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées ; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1.2). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 557 consid. 3 ; ATF 124 I 49, JdT 2000 I 178, SJ 1998 p. 403 ; TF 4A_804/2022 du 24 février 2023 consid. 3) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 précité consid. 2.8.1 ; ATF 127 III 193 consid. 3 et les réf. citées, JdT 2002 I 255). En procédure civile, le droit d'être entendu 19J010

- 9 - est concrétisé à l'art. 53 CPC (TF 5A_647/2022 du 27 mars 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_197/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.2).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. Le locataire doit invoquer ses 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 aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss., art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la

maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. c et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation (TF 4A_470/2022 du

E. 3.3

En l'espèce, en l'absence de procès-verbal de l'audience de première instance, on partira du principe que l'appelante a requis un délai pour produire les preuves du paiement de son loyer, étant précisé qu'elle allègue l'avoir payé en mains d'U._____. Il appartenait toutefois à la locataire d'amener ses preuves à l'audience (art. 253 CPC) ; les possibilités de s'exprimer en procédure sommaire des cas clairs selon les art. 252 à 256 CPC – soit notamment lors d'une audience – satisfont aux conditions constitutionnelles minimales du droit d'être entendu (TF 4D_19/2018 du 23 août 2018 consid. 3.3). Il s'ensuit que, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense applicable à la présente procédure (cf. supra consid. 3.2.2), l'appelante devait produire les preuves de l'extinction de la dette de la 19J010

- 10 - bailleresse ou de la compensation, soit des faits destructeurs, au plus tard à l'audience du 13 août 2025, ce qu'elle n'a pas fait. Dans ces conditions, il n'y avait pas de raison d'impartir à l'appelante, en audience, un délai supplémentaire pour produire des pièces. Au demeurant, l'appelante ne prétend pas avoir versé son loyer à l'Office des poursuites mais bien directement à U._____, ce qui, pour les motifs qui seront indiqués ci-après (cf. infra consid. 4.3) n'est pas pertinent. Il s'ensuit que ces pièces ne seraient pas déterminantes pour l'issue du présent litige. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu d'annuler et de renvoyer la cause à l'autorité de première instance.

E. 4

janvier 2023 consid. 4.1). Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

E. 4.1.1

L'appelante conteste que les conditions du cas clair étaient réunies. Elle soutient, à l'appui de ses conclusions – implicites – en réforme, qu'elle aurait toujours payé son loyer en mains de son bailleur, conformément à l'usage, qu'elle ignorait qu'elle devait effectuer les versements en mains de l'Office des poursuites et qu'elle aurait donc agi de bonne foi. De son côté, l'intimée fait valoir qu'il s'agit là de nova improprement dits, qui seraient irrecevables, faute d'avoir été allégués en première instance.

E. 4.1.2

L'appelante se prévaut également d'une violation du principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.). Elle fait valoir à cet égard qu'elle est une locataire de longue date, âgée de 80 ans, qui s'est toujours acquittée de son loyer, de sorte que son expulsion constituerait une mesure excessive et inadaptée.

E. 4.2

19J010

E. 4.2.1

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

E. 4.2.2

La saisie d'un immeuble comprend les fruits et les autres produits, sans préjudice des droits attribués aux créanciers garantis par gage immobilier (art. 102 al. 1 LP [loi sur la poursuite pour dette et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1]). En cas de saisie, l'office des poursuites doit notamment communiquer cette saisie aux locataires et fermiers (art. 102 al. 2). Il pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble (al. 3). 19J010

- 12 - Aux termes de l'art. 91 ORFI, si le créancier gagiste poursuivant exige que la saisie s'étende aux loyers et fermages (art. 806 CC) l'office s'informe, dès la réception de la réquisition de poursuite, des baux à loyer ou à ferme qui peuvent exister sur l'immeuble et invite immédiatement les locataires et fermiers à payer désormais en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance en les avertissant qu'à défaut, ils s'exposent à devoir payer deux fois. Après notification de l'avis aux locataires et fermiers conformément à l'art. 91 ORFI précité, l'office est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages ; il devra notamment, au besoin, intenter des poursuites à cet effet, exercer le droit de rétention du bailleur, résilier les baux, requérir l'expulsion des locataires et conclure de nouveaux baux (art. 94 al. 1 ORFI).

E. 4.3

La question de savoir si les griefs de l'appelante sont recevables ou non en appel peut demeurer ouverte, puisque même à considérer que ceux-ci avaient été valablement soulevés en première instance, ils devraient de toute manière être rejetés. En effet, il ressort de l'ordonnance entreprise que l'Office des poursuites avait fait notifier le 10 janvier 2025 à la locataire une lettre recommandée renfermant également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Il ressort également du dossier de première instance que l'Office des poursuites avait avisé la locataire, le 8 avril 2020, que la gérance légale avait été requise pour les deux lots de PPE loués qui faisaient objet d'un

séquestre, et qu'elle devait donc s'acquitter de ses loyers en mains de l'Office, conformément aux art. 102 al. 3 LP et 91 ORFI. A défaut, elle s'exposait à devoir payer le loyer deux fois et tout autre arrangement qui aurait été conclu avec le bailleur d'alors, U._____, concernant des loyers non encore échus était sans valeur. Ainsi, l'appelante ne pouvait ignorer qu'elle était tenue de verser les loyers à l'Office des poursuites. Cela étant, le versement par l'appelante du loyer pour la période litigieuse en mains d'U._____, tel qu'il est allégué, ne l'avait pas valablement libéré. C'est donc à juste titre que le premier juge 19J010

- 13 - a considéré que le bail avait valablement été résilié en application de l'art. 257d CO et que la requête d'expulsion était fondée. La situation personnelle de l'appelante, telle qu'elle l'expose (âge avancé et bail de longue durée), ne saurait s'opposer au congé – valable – donné sur la base de l'art. 257d al. 2 CO ou à la décision d'expulsion. En effet, des motifs humanitaires ne sont pas pris en considération par les règles de 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 ; CACI 12 juin 2025/257). Ces motifs pourraient, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

E. 5.2

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (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 à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). En cas de gain de cause, le substitué a droit aux dépens qui couvrent les opérations jusqu'au moment de la substitution (Dietschy-Martenet, in Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [éd.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 18 ad art. 83 CPC). Ainsi, l'appelante, qui succombe, versera à l'Office des poursuites, pour la rédaction de la réponse, une somme de 600 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. 19J010

- 14 - Quant à l'intimée C._____ SA, il n'y a pas lieu de lui accorder des dépens, celle-ci ne s'étant pas déterminée dans la présente procédure.

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