

VD_GERICHTE JL25.045117 vom 10. Februar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.045117

FR: VD_GERICHTE JL25.045117 du 10 février 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.045117 del 10 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Le 4 juillet 2023, l'appelant et B. _____, en qualité de locataires, et les intimés, en qualité de bailleurs, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces au [...] étage, [...] pour un loyer mensuel de 2'900 fr. (loyer net de 2'400 fr., acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 250 fr. et loyer pour le garage box de 250 fr.).

E. 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 ; CACI 15 mai 2024/211). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 19J010

- 5 -

E. 1.2

L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c). Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. II

faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. cit.). Cela s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2). Ainsi, lorsqu'un bailleur entend demander en justice la restitution de la chose louée à plusieurs colocataires, il est donc impératif qu'il dirige sa demande contre tous les colocataires et, si l'un d'eux entend contester seul le jugement d'évacuation rendu contre tous, il est aussi impératif qu'il dirige son appel ou son recours non seulement contre le bailleur, mais encore contre les autres colocataires. A 19J010

- 6 - ce défaut, il pourrait exister des jugements contradictoires, dont certains seraient inexécutables (CACI 28 janvier 2026/21 consid. 1.2).

E. 1.3

En l'espèce, l'appelant ne s'en prend qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer. Elle s'élève donc à 17'400 fr. (6 x 2'900 fr.), si bien que la voie de l'appel est ouverte. Toutefois, seul A. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion. Or, selon la jurisprudence précitée, il devait agir conjointement avec sa colocataire, B. _____, ou l'assigner aux côtés des bailleurs si l'intéressée n'entendait pas contester la décision à ses côtés. La recevabilité de l'appel est dès lors douteuse. En tout état, même s'il était recevable, l'appel devrait être rejeté pour les motifs exposés ci-après. 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 en principe 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). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en 19J010

- 7 - s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3). 3.

E. 2

Par courriers recommandés du 17 juin 2025 adressés à l'appelant et à B. _____, les intimés ont mis en demeure ceux-ci pour le solde des loyers et des frais accessoires impayés concernant les mois de mai et juin 2025 pour un total de 5'800 francs. Un délai de 30 jours a été imparti aux locataires pour le versement de ce montant, assorti d'une menace de résiliation de bail et de procédure d'expulsion en cas de défaut de paiement.

E. 3

Le 25 juillet 2025, par formules officielles adressées sous plis recommandés distincts à chacun des locataires, les intimés ont résilié les contrats de bail pour le 31 août 2025.

E. 3.1

L'appelant fait exclusivement valoir qu'il a réglé un acompte de 2'900 fr. le 9 décembre 2025 et qu'il a reçu une promesse d'embauche, ce qui lui permettra de stabiliser sa situation.

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait 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), cela même si l'arriéré avait finalement été payé. Elle a réservé l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé lorsque l'arriéré était insignifiant et que le locataire, jusque-là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). Elle a toutefois précisé que, sauf circonstances spéciales, on peut difficilement faire entrer quatre jours dans la notion de « très peu de temps » propre à la demeure 19J010

- 8 - du locataire (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). Dans leur dernier ouvrage édité par l'association suisse des locataires, David Lachat et quelques autres mentionnent un ou deux jours seulement (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n° 2.3.6, p. 881). Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). Des motifs humanitaires 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 peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas qu'il devait un arriéré de 5'800 fr. aux bailleurs sur les loyers bruts dus pour les mois de mai et juin 2025 lorsqu'il a reçu la mise en demeure du 17 juin 2025 lui fixant un délai de trente jours pour régler ce montant sous menace de résiliation. Il ne soutient pas que les locataires ont réglé ce montant dans le délai. Partant la résiliation signifiée à chacun d'eux le 25 juillet 2025 pour le 31 août 2025 est valable. L'appelant occupant toujours les lieux, la requête était fondée. Supposé recevable, l'appel devrait donc être rejeté. 4. 19J010

- 9 -

E. 4

Le 16 septembre 2025, les intimés ont déposé une requête auprès de la première juge, tendant à l'expulsion de l'appelant et de B. _____ des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] soit un appartement 19J010

- 4 - de [...] pièces au [...] étage ainsi que le garage box et les éventuelles dépendances remises à bien plaire.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion – initialement arrêté au 19 janvier 2026 – est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

E. 5

Le 9 décembre 2025, l'appelant et B. _____ se sont acquittés d'un montant de 2'900 francs.

E. 6

La juge de paix a tenu une audience le 15 décembre 2025, en présence de l'appelant, de B. _____ et du conseil des intimés.

E. 7

L'appartement et le garage box sont encore utilisés à ce jour par l'appelant. En dro it : 1.

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