

VD_GERICHTE JL25.057376 vom 3. März 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.057376

FR: VD_GERICHTE JL25.057376 du 3 mars 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.057376 del 3 marzo 2026

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants ont produit un lot de huit pièces à l'appui de leur appel du 3 février 2025.

E. 3.2

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_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair. 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 bailleresse (TF 4A_470/2022, loc. cit.). 19J010

- 7 - Les nova improprement dits prévus par l'art. 317 al. 1 CPC ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (Bachofner, Die Mieterausweisung, 2019, p. 381 n. 678). Le locataire doit invoquer ces 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 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, faits destructeurs (TF 4A_470/2022, loc. cit.).

E. 3.3

En l'espèce, certaines pièces produites par les appelants figurent déjà au dossier de première instance, soit le contrat de bail, la notification de hausse de loyer, les avis comminatoires datés du 12 août 2025, la requête du 21 novembre 2025 ainsi que l'ordonnance attaquée. En revanche, les pièces relatives à la procédure de prud'hommes entreprise par l'appelante à l'encontre de son ancien employeur, les preuves de paiement des loyers des mois de mai, juin et juillet 2025 et l'accusé de réception d'une requête formulée par les appelants devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne du 31 octobre 2025 sont nouvelles. Les appelants, qui ont participé à la procédure de première instance, n'exposent pas en quoi les réquisits de l'art. 317 CPC seraient réalisés, si bien que ces pièces sont irrecevables. Cela étant, même recevables, le sort donné à l'appel n'en serait pas différent comme on le verra plus bas.

E. 4.1

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le 19J010

- 8 - 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). Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsqu'il ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré est finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). 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 de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 6 novembre 2025/500 consid. 5.2 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (art. 272 al. 1 let. a CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3 ; CACI 9 décembre 2025/4038 consid. 3.2). 19J010

- 9 -

E. 4.2.1

Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure sommaire de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 précité consid. 3).

E. 4.2.2

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs 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 la déclare irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; TF 4A_317/2025 du 14 octobre 2025 consid. 4.1). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la

production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462, loc. cit. ; TF 4A_317/2025, loc. cit.). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462, loc. cit. ; TF 4A_317/2025, loc. cit.). 19J010

- 10 - Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3).

E. 5.1

Dans un premier grief, les appelants plaident que l'intimée n'aurait pas produit de décompte permettant d'établir l'existence de loyers en retard, la mise en demeure étant insuffisante à cet égard.

E. 5.2

L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_627/2024 du 16 juillet 2025 consid. 3.1.1 et les réf. citées ; TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_429/2022 du

E. 5.3

19J010

- 11 -

E. 5.3.1

En l'espèce, il est constant que l'intimée a fait notifier aux appelants, séparément, un avis comminatoire comportant l'indication du montant des loyers réclamés et de la période concernée, soit les mois de juillet et août 2025. Cet avis remplit en conséquence les exigences fixées par la jurisprudence qui ne requiert pas que soit transmis un décompte supplémentaire. Dès lors, c'est à tort que les appelants estiment que l'intimée n'aurait pas transmis l'ensemble des documents requis. On précisera qu'en particulier il n'est pas nécessaire de fournir au locataire un état de compte complet. Le moyen est donc mal fondé.

E. 5.3.2

Les appelants estiment en outre que la première juge n'aurait pas examiné l'exigibilité des loyers arriérés. Cela étant, il est établi que les loyers sont payables d'avance comme le

précise expressément le contrat. Ainsi, lors de l'envoi des avis comminatoires, le 13 août 2025, les loyers des mois de juillet et août 2025 étaient manifestement exigibles. Les appelants ne détaillant pas plus leur grief, il ne peut qu'être écarté. 6. Dans un autre grief, les appelants font valoir que la première juge n'a pas constaté qu'ils avaient contesté la validité de la résiliation. La portée du moyen est incertaine dans la mesure où, si le juge de l'expulsion doit examiner cette validité d'office en cas de contestation (cf. consid. 4.1 supra), la première juge y a clairement procédé en l'espèce, l'ordonnance attaquée relevant que le congé est valable. De prime abord, il apparaît donc que le grief est mal fondé, pour autant qu'il ait un réel objet. Par surabondance, si les appelants entendaient ainsi se prévaloir du fait qu'ils avaient déposé une requête de conciliation sur le même sujet, leur grief ne pourrait pas plus être accueilli. En effet, la pièce le démontrant est irrecevable. Au surplus, la jurisprudence, constante, permet au bailleur de formuler une requête en cas clair même parallèlement à une procédure devant la commission de conciliation si bien qu'on ne 19J010

- 12 - saurait en tirer un quelconque motif pour fonder un manque de clarté de la situation de fait ou juridique (cf. consid. 4.2.2 supra).

E. 7

Les appelants invoquent ensuite avoir versé les montants des trois loyers précédant l'avis comminatoire. On ne sait cependant s'ils entendent en tirer un grief. Cela étant, à nouveau, ils se fondent sur des pièces irrecevables. Quand bien même elles le seraient, les appelants ne prétendent pas avoir versé le loyer du mois d'août 2025, objet de l'avis comminatoire, dans le délai de trente jours imparti. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la première juge a constaté que l'entier de l'arriéré n'avait pas été versé. Le grief éventuel est donc mal fondé.

E. 8

En dernier lieu, les appelants font valoir des motifs humanitaires pour s'opposer à l'expulsion, soit le fait qu'ils auraient six enfants. Ce point n'est cependant pas recevable au stade de l'expulsion (cf. consid. 4.1 supra).

E. 9.1

Il s'ensuit que 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 d'expulsion confirmée.

E. 9.2

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 aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

E. 9.3

Les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or leur cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses 19J010

- 13 - propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 9.4

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. compte tenu d'une valeur litigieuse déterminante pour la fixation de l'émolument correspondant à l'arriéré de loyer réclamé, soit 3'360 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3, 2e phrase, 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.

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