

# VD\_GERICHTE JL25.057844 vom 28. April 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-04-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL25.057844](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.057844)

FR: VD\_GERICHTE JL25.057844 du 28 avril 2026

IT: VD\_GERICHTE JL25.057844 del 28 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

a) L'intimée est propriétaire d'un immeuble, S\*\*\*, à U\*\*\* depuis le B 2011 (ci-après : l'immeuble). Son père en était précédemment propriétaire. 19J010

- 4 - A tout le moins depuis novembre 2007, le père de l'intimée, puis cette dernière, sont représentés par K. \_\_\_\_\_ SA (anciennement L. \_\_\_\_\_ ; ci-après : la gérance). b) Le 17 avril 2007, le père de l'intimée et les appelants ont conclu deux contrats de bail portant sur la location de deux places de parc extérieures nos 2 et 3 dans l'immeuble à partir du 1er mai 2007, moyennant paiement d'un loyer net de 90 fr. par mois pour chacune des places. c) Le 29 novembre 2007, le père de l'intimée et les appelants ont conclu un contrat de bail portant sur la location par les appelants d'un appartement n° G de 4,5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble, moyennant paiement d'un loyer brut de 2'115 fr. par mois, comprenant l'acompte de chauffage et d'eau chaude de 180 francs. Une cave complète le bien. Le 1er octobre 2022, l'acompte de chauffage a été augmenté de 20 fr., portant alors le loyer brut à 2'135 fr. par mois.

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires non patrimoniales ou dont 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). Dans le cas contraire, il convient de procéder par la voie du recours au sens des art. 319 ss CPC (art. 319 let. a 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 trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). 19J010

- 9 - En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clair (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]).

### E. 1.2

En l'occurrence, la validité de la résiliation du congé n'étant pas contestée, la valeur litigieuse correspond, tout au plus, à six mois de loyers bruts de l'appartement et des deux places de parc, soit à 13'890 fr. (2'315 fr. x 6 mois). C'est dès lors bien la voie de l'appel qui est ouverte. Déposé en temps utile contre une décision finale de première instance par

des parties disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable. La réponse est également recevable (art. 314 al. 1 CPC). 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 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). 19J010

- 10 - 3.

## **E. 2**

a) Par plis recommandés séparés du 11 avril 2025, la gérance a mis en demeure chacun des appelants de s'acquitter de la somme de 2'317 fr. [recte : 2'315 fr.] pour le mois d'avril 2025 pour l'appartement (2'137 fr. [recte : 2'135 fr.]) et les places de parc nos 2 et 3 (2 x 90 fr.). Elle leur a signifié qu'à défaut de paiement dans le délai comminatoire de 30 jours, les baux à loyer seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220). b) Les plis recommandés n'ont pas été retirés par les appelants dans le délai de garde postal et sont parvenus en retour à la gérance. c) La gérance a renvoyé lesdits plis aux appelants par courrier A le 28 avril 2025. 19J010

- 5 -

## **E. 3**

Les appelants n'ont pas effectué de paiement en faveur de l'intimée dans le délai comminatoire de trente jours, arrivé à échéance le 21 avril 2025 en tenant compte du délai de garde postal de sept jours (cf. infra, consid. 4.1.3).

### **E. 3.1**

Les appelants invoquent une constatation incomplète des faits, arguant avoir régularisé leur situation locative et réglé l'ensemble des loyers, y compris celui de février 2026. Ils se basent sur la pièce n° 3, soit un décompte de la gérance produit par la bailleuse intimée à l'audience de première instance. Selon eux, les faits devraient également être complétés par la mention que la résiliation était intervenue le 10 juin 2025, après que plusieurs mois s'étaient écoulés durant lesquels les loyers avaient tous été acquittés et encaissés sans réserve ni contestation de la bailleuse, ni autres échanges ou pourparlers, ni aucune autre procédure. Ainsi, aucune revendication des locaux n'était intervenue avant le 25 novembre 2025, soit plus de 5 mois après la résiliation. En outre, l'ordonnance entreprise ne retiendrait pas les diverses circonstances personnelles des appelants quant à leur occupation des locaux litigieux.

### **E. 3.2**

En l'occurrence, les faits ont été complétés par l'adjonction des éléments essentiels ressortant du décompte de gérance, à savoir que celui-ci porte uniquement sur les places de parc extérieures nos 2 et 3, et non sur l'appartement, et enfin que les versements effectués postérieurement ont été comptablement enregistrés comme indemnités d'occupation par la partie bailleuse. Pour le surplus, l'état de fait n'a pas à être complété. En effet, la date de la résiliation du 10 juin 2025 pour le 31 juillet 2025 ressort déjà de la décision attaquée et les faits négatifs dont les appelants entendent déduire la conclusion d'un bail tacite n'ont pas à figurer expressément dans l'état de fait. Quant aux circonstances personnelles en lien avec l'occupation des locaux, elles sont sans incidence sur les conditions d'application de l'art. 257d CO, qui conditionne la recevabilité de l'expulsion en cas clair (cf. infra, consid. 4.1.4 et 4.4.), de sorte qu'elles n'ont pas à être intégrées à l'état de fait, à supposer qu'elles ressortent déjà du dossier de première instance. 19J010

- 11 - 4.

#### **E. 4**

a) Par plis recommandés séparés du 10 juin 2025, dûment accompagnés des formules officielles, la gérance a résilié les baux à loyer des appelants pour le 31 juillet 2025. Ceux-ci précisaient notamment (en gras souligné) que les appelants restaient responsables du paiement des loyers entre le moment de leur départ et la relocation des locaux, à titre de dommages-intérêts, au plus tard à l'échéance contractuelle de leur bail. b) Les plis recommandés n'ont pas été retirés par les appelants dans le délai de garde postal et sont parvenus en retour à la gérance. c) La gérance a renvoyé lesdits plis aux appelants par courrier A le 26 juin 2025.

##### **E. 4.1.1**

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). 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).

##### **E. 4.1.2**

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 ; 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.1). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple 19J010

- 12 - vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), 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 consid. 3.1 ; 141 III 23 consid. 3.2 ; 138 III 620 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 5.1). En second lieu, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; 138 III 123 consid. 2.1.2 ; 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; 141 III 23 consid. 3.2 ; 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_394/2024 précité consid. 5.1 ; TF 4A\_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

#### **E. 4.1.3**

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). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard 19J010

- 13 - 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). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (théorie de la réception relative ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., n. 2.2.4 p. 875 et réf. cit.).

#### **E. 4.1.4**

Les motifs personnels du locataire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO (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 au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 12 juin

2025/257 ; CACI 28 février 2022/107).

#### **E. 4.2**

Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, celui-ci pourra lui réclamer une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (Lachat, op. cit., p. 1053-1054 et réf. cit. ; TF 4A\_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.3). En cas d'occupation illicite des locaux, c'est-à-dire d'occupation sans l'accord du bailleur, il n'y a pas de bail. L'occupant n'en est pas moins redevable vis-à-vis du propriétaire d'une « indemnité pour occupation illicite des locaux », dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle l'occupant demeure dans les lieux. Cette indemnité est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime 19J010

- 14 - (art. 62 ss CO) ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (« quasi-bail »), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (Lachat, op. cit., p. 73 et réf. cit.).

#### **E. 4.3**

La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Il peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concludants (art. 1 al. 2 CO ; ATF 119 III 78 consid. 3c. ; Lachat, op. cit., p. 203). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concludants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (TF 4A\_75/2015 précité consid. 4.1 ; TF 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et réf. cit. ; CACI 25 février 2025/103 consid. 3 ; CACI 2 février 2021/43 consid. 3.2.2).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard pour acquitter les loyers litigieux, soit ceux dus pour l'appartement et les places de parc nos 2 et 3 pour le mois d'avril 2025, objet des avis comminatoires des 11 avril 2025 adressés à chacun des colocataires appelants. Ils ont d'ailleurs expressément admis dans leur réponse que les loyers du mois d'avril 2025 avaient été payés tardivement (allégué 32). Il ressort par ailleurs des récépissés postaux produits que lesdits loyers n'ont été payés qu'en juillet 2025, soit postérieurement à l'échéance du délai comminatoire. Les conditions de l'expulsion fondée sur l'art. 257d CO sont donc remplies à ce stade de l'examen. Les appelants font toutefois valoir qu'ils ont ensuite réglé sans retard l'intégralité des loyers au moyen des bulletins de versement ad hoc, sans que l'intimée n'invoque de réserve ni conteste recevoir lesdits montants à titre de loyer, ce durant 5 mois avant que la restitution des lieux soit réclamée judiciairement. Cela impliquerait la conclusion d'un bail tacite. 19J010

- 15 - Toutefois, cette assertion est battue en brèche par les indications figurant dans les résiliations des baux, par lesquelles la bailleuse a prévenu chaque colocataire que celui-ci et celle-ci restaient responsables du paiement des loyers entre le moment du départ et la

relocation des locaux, à titre de dommages-intérêts, au plus tard jusqu'à l'échéance contractuelle du bail. Les appelants ne sauraient donc prétendre de bonne foi n'avoir pas su qu'ils versaient des montants à titre d'indemnité ou dommages-intérêts pour les mois d'occupation postérieure à l'échéance de la résiliation, soit à partir d'août 2025. Quant aux mois de juillet et août 2025, ils étaient dus à titre de loyers. Au demeurant, la période écoulée entre l'échéance de la résiliation du bail et la demande d'expulsion est insuffisante pour admettre la conclusion d'un nouveau bail de manière tacite. Il s'ensuit que le grief, mal fondé, doit être rejeté, sans qu'il soit besoin d'examiner plus avant quelle période de paiement du loyer reçu sans réserve de la partie bailleresse peut constituer un bail tacite.

#### **E. 4.5**

Enfin, les circonstances personnelles plaidées par les appelants ne font pas échec à la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer, mais peuvent tout au plus être invoquées devant le juge de l'exécution, pour retarder l'exécution forcée.

#### **E. 5**

En définitive, la requête d'expulsion en cas clair était bien fondée et aucun motif ne justifie d'en prononcer l'irrecevabilité. L'appel doit dès lors être rejeté et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il impartisse un nouveau délai de départ aux appelants.

#### **E. 5.1**

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 des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) et qui en ont fait l'avance (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dès 19J010 - 16 - lors que la restitution de la chose louée est une obligation indivisible (art. 106 al. 1 et al. 3, 2ème phrase, CPC).

#### **E. 5.2**

Les appelants, solidairement en eux, verseront 500 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à l'intimée à titre de dépens de deuxième instance.

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