

VD_GERICHTE JL25.061378 vom 10. Februar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.061378

FR: VD_GERICHTE JL25.061378 du 10 février 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.061378 del 10 febbraio 2026

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL25.***.*** 97 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 10 février 2026 Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente M. Segura et M. de Montvallon, juges Greffière : Mme Rosset ***** Art. 312 al. 1 in fine CPC Statuant sur l'appel interjeté par B._____, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 janvier 2026 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause la divisant d'avec D._____ SA, bailleresse, toutes deux à Q***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 19J010

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 21 janvier 2026, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 19 février 2026, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis S*** (appartement de 3,5 pièces au 2ème étage + cave n° C) (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 présente décision sur requête de la partie bailleresse, 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 480 fr. – à la charge de la partie locataire (IV-V), dit qu'en conséquence B._____ devait verser à D._____ SA la somme de 850 fr. à titre de défraiement de son 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 2'165 fr., représentant le loyer du mois de septembre 2025, la partie bailleresse avait fait notifier le 12 septembre 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 28 octobre 2025, la bailleresse a signifié à la partie locataire qu'elle résiliait le bail pour le 30 novembre 2025. 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 de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272). B. a) Par acte du 28 janvier 2026 adressé à la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, B._____ (ci-après : l'appelante), personnellement, a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant à ce que l'effet suspensif soit accordé à son appel. Elle a également conclu à 19J010

- 3 - l'annulation, subsidiairement à la réforme, de ladite ordonnance et à ce que l'exécution de l'expulsion soit « suspendue jusqu'à droit jugé ». En substance, elle fait valoir que son expulsion immédiate porterait gravement atteinte à sa situation personnelle et familiale, en tant que mère de famille assumant seule ses responsabilités parentales et dont la situation financière fragile nécessitait un accompagnement des services sociaux. Afin d'éviter une « expulsion brutale », il convenait de la reporter, le temps qu'elle puisse retrouver un nouveau

logement digne et conforme à l'intérêt de ses enfants. b) Par courrier du 30 janvier 2026, le Juge délégué de la Cour de céans a informé l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif ex lege (art. 315 al. 1 CPC). c) D. _____ SA (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel. 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) L'intimée est propriétaire d'un immeuble, sis S***, à Q***. b) Les 13 et 21 août 2019, l'intimée et l'appelante ont conclu un contrat de bail portant sur la location par l'appelante d'un appartement de 3,5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble susvisé ainsi que d'une cave (n° C), moyennant paiement d'un loyer. A compter du 1er octobre 2024, celui-ci s'élevait à 2'165 fr. par mois, comprenant 225 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Lors de la conclusion du contrat, l'intimée était représentée par F. _____ SA (ci-après : la gérance). 19J010

- 4 - 2. Par pli recommandé du 12 septembre 2025, la gérance a mis en demeure l'appelante de s'acquitter de la somme de 2'165 fr. pour le mois de septembre 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. L'appelante n'a pas effectué de paiement en faveur de l'intimée dans le délai de trente jours échéant au 15 octobre 2025. 4. Par pli recommandé du 28 octobre 2025, dûment accompagné de la formulation officielle, la gérance a résilié le bail à loyer de l'appelante pour le 30 novembre 2025. 5. a) Par requête en cas clairs du 9 décembre 2025, l'intimée a requis, avec suite de frais, que l'appelante soit expulsée des locaux litigieux. b) Par pli recommandé n° 98.40.332073.00224291 du 17 décembre 2025, la présidente a notifié à l'appelante la requête susvisée et l'a citée à comparaître à l'audience appointée au 15 janvier 2026. Ce recommandé est parvenu en retour à la présidente comme non réclamé le 31 décembre 2025. La présidente a renvoyé ledit pli à l'appelante par courrier A le 5 janvier 2026. c) La juge de paix a tenu une audience le 15 janvier 2026 à laquelle se sont présentés le représentant de l'intimée et l'appelante. En dro it : 19J010

- 5 - 1. 1.1 1.1.1 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). 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]). Conformément à l'art. 143 al. 1bis CPC, les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse incompétent sont réputés remis en temps utile. 1.1.2 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC). Le justiciable qui fait valoir une prétention doit

démontrer qu'il a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), soit un intérêt 19J010

- 6 - personnel et actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 ; TF 5A_1035/2019 du 12 mars 2020 consid. C.2). Comme toute condition de recevabilité, cet intérêt doit exister non seulement lors de la litispendance, mais également au moment du jugement (TF 5A_1035/2019 précité consid. C.2 ; TF 5A_2/2019 du 1er juillet 2019 consid. 3.2 et réf. cit. ; cf. ég. pour la procédure de recours, respectivement d'appel : TF 5A_9/2015 du 10 août 2015 consid. 4.3). Lorsqu'une demande en justice ne répond pas à un intérêt digne de protection de son auteur, elle est ainsi irrecevable (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4). 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 loyer brut, soit à 12'990 fr. (2'165 fr. x 6 mois). C'est dès lors bien la voie de l'appel qui est ouverte. 1.3 Cela étant, l'appel doit être déclaré irrecevable, l'appelante ne contestant que le délai imparti pour quitter les locaux litigieux, de sorte que l'existence d'un intérêt juridique actuel à l'appel doit être niée (cf. art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). En effet, l'appelante ne dispose pas d'un intérêt juridique actuel à l'appel en l'absence d'un avis d'exécution forcée – comme c'est le cas en l'occurrence –, le délai de départ fixé par la juge de paix ne constituant qu'un préalable à l'expulsion, encore dépourvu d'effet concret. L'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet, et si la bailleuse demande l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Le cas échéant, dans le cadre de cette nouvelle procédure, l'appelante pourra encore faire valoir, auprès de la juge de paix, les moyens de fond qui s'opposeraient à l'expulsion, tels que l'extinction de la prétention, la prescription, le report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, l'absence de réalisation d'une condition suspensive ou des motifs humanitaires, par exemple (cf. art. 341 al. 3 CPC ; CACI 26 janvier 2026/51 ; CACI 11 avril 2024/154 ; CACI 24 février 2022/93 ; CACI 26 novembre 2021/547 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de 19J010

- 7 - procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 341 CPC et réf. cit., et n. 15a ad art. 343 CPC et réf. cit.). En conséquence, l'appel apparaît prématuré en tant qu'il ne conteste pas l'expulsion en elle-même, mais uniquement le délai de départ pour évacuer les lieux (cf. parmi d'autres : CACI 26 janvier 2026/51 ; CREC 19 mai 2025/109 ; CACI 16 novembre 2021/547 ; CREC 16 septembre 2021/258 ; CREC 10 novembre 2020/265). L'appel est dès lors irrecevable faute d'intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC. 2. Au surplus, l'appelante ne critique pas le contenu de la décision qu'elle conteste, ne remettant en cause ni le défaut de paiement du loyer ni la validité de la résiliation du contrat de bail ni même le principe de son expulsion. Elle fait uniquement valoir que sa situation personnelle et sociale justifierait de renoncer à son « expulsion brutale ». En d'autres termes, elle sollicite le report de son expulsion, respectivement du temps pour trouver un nouveau logement. 2.1 2.1.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales 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 le grief

doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des 19J010

- 8 - passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). 2.1.2 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). 2.2 L'appelante n'attaque pas la motivation de la décision d'expulsion, mais invoque des motifs d'ordre humanitaire qui n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre d'une telle décision. Elle ne s'en prend aucunement au raisonnement de l'ordonnance entreprise et n'indique pas en quoi l'expulsion querellée aurait été prononcée à tort. Elle ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai comminatoire. Le grief ne répond donc pas aux exigences de motivation posées par la jurisprudence rendue en application de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. CACI 12 juin 2025/257), de sorte que l'appel doit, également pour ce motif, être déclaré irrecevable. 3. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. 3.1 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). 3.2 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer. 19J010

- 9 - Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme B. _____, - M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour l'intimée D. _____ SA), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. 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 19J010

- 10 - 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 être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière : 19J010

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