

VD_GERICHTE JL26.000951 vom 24. März 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL26.000951

FR: VD_GERICHTE JL26.000951 du 24 mars 2026

IT: VD_GERICHTE JL26.000951 del 24 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 13 février 2020, les appelantes ont pris a bail un appartement de trois pièces et demie sis E***, au premier étage, avec cave, propriété de l'intimée, pour un loyer de 2'850 fr. plus frais accessoires par 165 fr., payable par mois, d'avance. Par plis recommandés du 10 juillet 2025, l'intimée, représentée par D. _____ SA, a mis en demeure chacun des appelants de payer dans les trente jours un montant de 6'030 fr. représentant les loyers des mois de juin et de juillet 2025, sous menace de résiliation du bail en cas de non- paiement dans ce délai. Selon le suivi d'acheminement postal, chaque appelant a retiré son pli recommandé le 14 juillet 2025. Par formules officielles expédiées sous pli recommandé du 29 septembre 2025, l'intimée, représentée par D. _____ SA, a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2025, pour défaut de paiement du loyer. Chaque appelant a retiré son pli recommandé le 30 septembre 2025.

E. 1.1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise 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).

E. 1.1.2

En l'espèce, l'appelant conteste l'expulsion prononcée, de sorte que la valeur litigieuse est de 18'090 fr. (6 mois x 3'015 fr./mois). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2.1

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme en procédure de cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 19J010

- 5 -

E. 1.2.2

L'appel, interjeté dans le délai légal de dix jours par une partie qui justifie d'un intérêt à la modification de la décision attaquée (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (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, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3.1

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 257 CPC en ce sens que les conditions d'application de cette disposition n'étaient pas réunies, dès lors que l'arriéré de tous les loyers impayés, y compris ceux faisant l'objet de la mise en demeure, a été payé avant l'audience du 26 février 2026. 19J010

- 6 -

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir 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 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). 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 TF 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 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 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1). 19J010

- 7 -

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du 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 (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). 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).

E. 3.3

En l'occurrence, les appelants invoquent s'être acquittés de la somme de 36'180 fr., soit de l'intégralité des arriérés de loyer comprenant ceux faisant l'objet de la mise en demeure, deux jours avant l'audience du 26 février 2026 (cf. appel, p. 4). Ils ne contestent donc pas avoir payé l'arriéré de loyer après l'échéance du délai comminatoire imparté par l'intimée dans son courrier recommandé du 10 juillet 2025. Il y a lieu de constater que les strictes conditions d'application des art. 257d CO et 257 CPC telles que rappelées ci-dessus sont réalisées. Les appelants, en demeure, doivent par conséquent subir les conséquences prévues à l'art. 257d al. 2 CO, peu importe que la dette ait été éteinte au moment de l'audience. Le grief est mal fondé.

E. 4

19J010

- 8 -

E. 4.1

Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et le fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix pour fixation d'un nouveau délai d'évacuation.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. compte tenu d'une valeur litigieuse déterminante pour la fixation de l'émolument correspondant à l'arriéré de loyer

réclamé, soit 6'030 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 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 d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à procéder.

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