

# VS\_GERICHTE C1 25 259 vom 13. Februar 2026

VS Kantonsgericht, 2026-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_25\\_259](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_25_259)

FR: VS\_GERICHTE C1 25 259 du 13 février 2026

IT: VS\_GERICHTE C1 25 259 del 13 febbraio 2026

## Erwägungen

### E. 1

1.1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une décision d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (cf. art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

1.1.2 Selon la jurisprudence, pour déterminer la valeur litigieuse de l'action en expulsion, il convient de distinguer si cette action concerne uniquement l'expulsion ou si la validité du congé doit également être examinée. La valeur litigieuse correspond, dans le premier cas, à celle de l'usage des locaux pendant la durée prévisible d'un procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois, et dans le second cas, aux montants des loyers pendant la période de protection (trois ans) prévue à l'article 271a al. 1 let. e CO (cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 ; arrêt 5A\_835/2023 du 20 février 2024 consid. 1 et les réf.). 1.1.3 En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement pris à bail par l'appelant est de 1300 fr. et le juge soussigné doit examiner à titre préjudiciel la validité du congé donné par les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, dont la requête d'expulsion tendait en outre au paiement par X \_\_\_\_\_ d'une indemnité pour occupation illicite dudit appartement d'un montant mensuel de 1300 fr. dès le 1er novembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (cf. art. 308 al. 2 CPC).

### E. 1.2

La décision d'expulsion entreprise (B \_\_\_\_\_ xx-xx) ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de sa notification (cf. art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (cf. art. 311 al. 1 CPC) contre cette décision finale de première instance, par le locataire qui a succombé et possède ainsi un intérêt à recourir (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est recevable.

### E. 1.3

En revanche, la décision rendue, le même jour, en matière d'assistance judiciaire (B \_\_\_\_\_ xx-xx1), ne revêt que la forme d'un dispositif non motivé (cf. art. 239 al. 1 let. b CPC), lequel n'est susceptible, ni de recours, ni d'appel (cf. arrêt 5A\_129/2023 du 28 février 2023 consid. 6 et les réf.). Dans la mesure toutefois où X \_\_\_\_\_ n'est pas

- 8 - assisté par un mandataire professionnel et a expressément sollicité, dans son écriture d'appel, que la motivation de cette décision soit établie (cf. p. 4 in fine de ladite écriture), il convient de considérer qu'il a fait usage, en temps utile, de la possibilité offerte par l'article 239 al. 2 CPC (cf. STAEHELIN, in Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur ZPO, 4ème éd., 2025, n. 31 art. 239 CPC ; SCHMID/BRUNNER, Commentaire bâlois, 4ème éd., 2024, n. 25 ad art. 239 CPC). Par conséquent, cette demande de motivation doit

être transmise à la juge de première instance comme objet de sa compétence.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit (cf. art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (cf. art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (cf. art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Revoyant librement l'application du droit (cf. art. 57 CPC), l'instance d'appel n'est liée, ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement dudit tribunal sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (cf. arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

### **E. 2.2**

La procédure d'appel est en principe écrite et l'autorité statue sur pièces (cf. LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, n. 2.3.8 p. 280 et les réf.). Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la demande de « convocation des parties » formulée par l'appelant.

### **E. 3**

3.1.1 Aux termes de l'article 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 (a) et que la situation juridique est claire (b). La maxime des débats est applicable (cf. art. 55 al. 1 CPC ; ATF 144 III 462 consid. 3.2). 3.1.2 Cette procédure est en particulier fréquemment utilisée par un bailleur pour obtenir l'expulsion d'un locataire. Elle est ouverte même dans l'hypothèse où ce dernier a contesté, en justice, la résiliation de son bail et que cette procédure est encore - 9 - pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3 ; arrêt 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3 et 6.2). 3.2.1 Aux termes de l'article 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 de la totalité du loyer réclamé dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). 3.2.2 La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'article 257d al. 1 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 (cf. ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé, sauf si le congé est jugé contraire aux règles de la bonne foi. A cet égard, l'annulation de la résiliation a été admise lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard de paiement est de peu d'importance, un ou deux jours au plus - mais pas huit jours (cf. arrêt 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf.) - pour autant que le locataire se soit, jusqu'à ce moment-là, toujours acquitté à temps de son loyer (cf. LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, 3ème éd., 2021, n. 8 et 10 ad art. 257d CO ; LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, n. 2.3.6 p. 881 et les réf.). 3.2.3 La

prolongation du bail est exclue (cf. art. 272a al. 1 let. a CO), y compris en cas de congé ordinaire précédé d'un avis comminatoire selon l'article 257d al. 1 CO (cf. LACHAT/BOHNET, n. 10a ad art. 257d CO et les réf.). En outre, à l'expiration de la date pour laquelle le congé a été donné, le bailleur a la faculté d'intenter la procédure d'expulsion si les locaux demeurent occupés (cf. LACHAT et al., op. cit., n. 2.3.11 p. 883). Dans ce cadre, le bailleur peut également réclamer au locataire une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant correspond en principe au loyer précédemment payé (cf. LACHAT/BOHNET, n. 11 ad art. 257d CO et les réf.). A cet égard, la voie du cas clair est ouverte lorsque rien ne permet de remettre en cause le fait que l'indemnité pour occupation illicite des locaux doit correspondre au montant du loyer brut (cf. BOHNET, Actions civiles, Vol. II, 3ème éd., 2025, § 23 n. 13).

- 10 - 3.2.4 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257d CO présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (cf. art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Il incombe au bailleur, conformément à l'article 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'article 257d CO (faits générateurs de droit, soit l'existence d'un contrat de bail entre les parties au sens de l'art. 253 CO, la remise de l'objet loué au locataire et la résiliation du contrat de bail, laquelle fonde l'obligation de restitution, cf. arrêt 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance. 3.3.1 Dans le cas particulier, le contrat de bail - de durée indéterminée dès le 15 avril 2022 (cf. art. 2 et 3 de ce contrat) et non pas d'une durée de cinq ans comme le soutient l'appelant - conclu par les parties a prévu que le loyer mensuel convenu (1300 fr.) était payable d'avance, le 5 de chaque mois au plus tard (cf. art. 4 de ce contrat). 3.3.2 Or, force est de constater que, depuis avril 2024 en tout cas, X \_\_\_\_\_ n'a jamais respecté cette échéance de paiement, attendant en particulier le 3 juillet 2024 pour s'acquitter des loyers d'avril à juin de cette année-là, le 28 février 2025 pour payer le loyer de janvier 2025, le 1er avril 2025 pour verser (partiellement) le loyer de février 2025 et le 28 mai 2025 pour s'acquitter du loyer de mars 2025 (cf. lettre C ci-dessus). 3.3.3 Il n'est par ailleurs pas contesté qu'à partir d'avril 2025, il a accumulé des arriérés de loyers (5200 fr. pour les mois d'avril à juillet 2025) qui ont justifié la mise en demeure, au sens de l'article 257d al. 1 CO, que lui ont adressée ses bailleurs le 30 juillet 2025 et dont il a admis avoir eu connaissance le 7 août 2025 (cf. lettres D et E ci-dessus). 3.3.4 Le délai (30 jours) de paiement comminatoire qui lui a été imparti est ainsi arrivé à échéance au plus tard le 8 septembre 2025 (cf. également all. 25 non contesté). A cette date, il ne s'était cependant pas acquitté des arriérés dont il était débiteur et avait indiqué qu'il le ferait « entre le 15 et [le] 18 septembre » suivant (cf. lettre E ci-dessus). 3.3.5 Dans ces conditions, le 11 septembre 2025, les bailleurs étaient parfaitement fondés à résilier le bail qui les liait pour le 31 octobre suivant, conformément à l'article 257d al. 2 CO, en adressant à leur locataire un courrier recommandé - dûment accompagné de la formule officielle prévue par l'article 266l al. 2 CO (cf.

- 11 - LACHAT/BOHNET, n. 8 ad art. 257d CO) - dont il a eu connaissance au plus tard le 28 octobre 2025 (cf. lettres G et L ci-dessus). 3.3.6 Certes, le 16 septembre 2025, il a payé les arriérés à sa charge (cf. lettre I ci-dessus). Toutefois, ce paiement est survenu huit jours

après l'échéance, le 8 septembre 2025, du délai comminatoire qui lui avait été imparti (cf. lettre G ci-dessus), sans que les bailleurs n'aient accepté cette manière de faire et alors qu'en outre, depuis avril 2024 (cf. lettre C ci-dessus), il ne s'était plus acquitté en temps voulu (cf. art. 4 du contrat de bail) des loyers dont il était débiteur. Par conséquent, la résiliation qui lui a été adressée n'est nullement contraire à la bonne foi (cf. consid. 3.2.2 ci-dessus) et n'est dès lors pas annulable (cf. art. 271 al. 1 CO). 3.3.7 Au surplus, à bien le comprendre, l'appelant ne semble d'ailleurs pas vraiment contester le principe d'une telle résiliation, mais plutôt son terme, puisqu'il s'est expressément dit d'accord de quitter le logement qu'il occupe pour le 15 avril 2026 à 11h00 et a demandé à cet égard de « surseoir [à] l'expulsion au 14/04/2026 » ou encore de « déterminer le délai d'expulsion au 15/04/2026 » (cf. p. 2 et 3 de l'écriture d'appel). 3.3.8 Au vu de tous ces éléments, le dossier permet clairement de retenir, en substance, que, par courrier recommandé du 30 juillet 2025, l'appelant a été sommé, à bon droit, de payer les arriérés de loyers dont il était débiteur pour les mois d'avril à juillet 2025 dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail de son logement serait résilié conformément à l'article 257d CO. Il ne s'est toutefois pas acquitté du montant réclamé dans ce délai comminatoire, de sorte que les appelés lui ont valablement notifié, par courrier recommandé du 11 septembre 2025 - que l'appelant n'a jamais contesté avoir reçu et auquel était jointe la formule officielle prescrite par l'article 266l al. 2 CO - la résiliation extraordinaire du bail pour défaut de paiement, avec effet au 31 octobre 2025, conformément à l'article 257d al. 2 CO. 3.3.9 Les conditions formelles de la résiliation fondée sur cette dernière disposition sont ainsi manifestement réalisées, si bien que c'est à juste titre que la première juge a estimé que la procédure en cas clair au sens de l'article 257 CPC était applicable et a admis la requête en expulsion des appelés, ce nonobstant en outre la procédure pendante devant la Commission de conciliation (cf. consid. 3.1.2 ci-dessus).

#### **E. 4.1**

L'appelant n'a pas établi avoir payé des loyers au-delà du mois d'octobre 2025 (cf. lettre I ci-dessus). Par ailleurs, il n'est pas douteux qu'il occupe toujours l'appartement

- 12 - des appelés. Il leur est dès lors redevable d'une indemnité pour occupation illicite de ce logement, laquelle correspond en principe au loyer qui avait été fixé contractuellement (cf. LCHAT/BOHNET, n. 11 ad art. 257d CO et les réf.). 4.2.1 Dans sa détermination adressée à cette même juge le 15 novembre 2025, X \_\_\_\_\_ a certes prétendu, sans de plus amples explications, que Z \_\_\_\_\_ lui devait un montant de 1762 francs. A la lecture du courrier daté du 16 octobre 2025, qu'il avait adressé à ses bailleurs le 23 octobre 2025 (cf. lettre J ci-dessus), il semble que cette prétention - formulée pour la première fois dans ce courrier et chiffrée à cette époque à « environ » 1735 fr. - correspond au remboursement d'acomptes qu'il estimait avoir versés en trop pour les frais d'électricité en 2024 et 2025. Dans ce même courrier, il paraît en outre invoquer ladite prétention en compensation du loyer du mois d'octobre - pourtant déjà payé à ce moment-là (cf. lettre I ci-dessus) - et réclame à ses bailleurs le paiement d'une somme « [d']environ » 735 fr., tout en précisant, dans le même temps - et sans réclamer la restitution du loyer d'octobre déjà payé - que ladite somme « pourrait être déduite du montant du loyer de novembre » (cf. lettre J ci-dessus), ce qui n'est guère compréhensible. Le 24 octobre 2025, en réponse à ce courrier, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont contesté la prétention de leur locataire (cf. lettre K ci-dessus). 4.2.2 Il faut d'emblée relever que X \_\_\_\_\_ n'a jamais apporté (cf. art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC ; ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; LCHAT/LCHAT,

op. cit., n. 4.1.1 p. 240 et n. 4.4.6 p. 254 et les réf. ; cf. également DUCROT, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole : quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, 2005, p. 253 et 255) la moindre preuve - par titres (cf. art. 254 al. 1 CPC ; arrêt 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6) - à l'appui de cette prétention de 1762 fr. (voire de 1882 fr., cf. p. 2 de l'écriture d'appel) - dont on ignore comment il l'a précisément calculée, lui-même indiquant d'ailleurs qu'il s'agit d'une approximation (« environ », cf. sa détermination du 15 janvier 2026, p. 4) - alors même que le fardeau de la preuve à cet égard lui incombait et qu'il devait prouver le bien-fondé de sa prétention sans délai (cf. arrêt 5A\_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1 et 3.3 ainsi que les réf. ; DUCROT, op. cit., p. 267) puisqu'il savait qu'elle était contestée par ses bailleurs (cf. lettre K et consid. 4.2.1 ci-dessus). 4.2.3 Par ailleurs, devant la juge de première instance, il n'a sollicité le dépôt par ceux-ci d'aucune pièce à ce sujet, étant, au demeurant, précisé qu'il n'appartenait pas à ladite juge de lui suggérer des moyens de preuve qu'il n'avait pas invoqué (cf. BOHNET, op. cit., Vol I, 3ème éd., 2025, § 1 n. 75 et les réf.). Il ne l'a fait qu'en instance d'appel et seulement dans ses répliques spontanées, au sens de l'article 53 al. 3 CPC, des 15 (p.

- 13 -

#### **E. 4.3**

Partant, l'action des époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ tendant au paiement par X \_\_\_\_\_ d'une indemnité pour occupation illicite, soit 1300 fr. par mois dès le 1er novembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (cf. BOHNET, op. cit., Vol. II, § 12 n. 2 et § 23 n. 7), pouvait également être tranchée selon la voie du cas clair et admise. 5. 5.1 Il suit des développements qui précèdent que l'appel de X \_\_\_\_\_ était manifestement dépourvu de chances de succès et ne peut qu'être rejeté. Par conséquent, d'une part, sa requête d'assistance judiciaire pour la présente instance doit également être écartée (cf. art. 117 let. b CPC) et, d'autre part, la décision entreprise confirmée. 5.2 Il convient finalement d'impartir à l'intéressé un nouveau délai pour libérer l'objet du bail. Compte tenu du fait que la résiliation est intervenue pour le 31 octobre 2025, que ce terme était parfaitement connu de l'appelant, lequel a en outre bénéficié d'un délai supplémentaire pendant la procédure d'appel, on ne saurait différer par trop la restitution des locaux, qui devra dès lors intervenir pour le 31 mars 2026, à midi.

- 14 - 6. 6.1 Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la fixation et la répartition des frais et dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC a contrario), qui n'ont pas été spécifiquement contestés. 6.2.1 Vu le sort réservé à l'appel, les frais et dépens sont mis à la charge de l'appelant (cf. art. 106 al. 1 CPC). 6.2.2 En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction (cf. art. 19 LTar). Eu égard à la simplicité de la cause, à sa valeur litigieuse, au caractère sommaire de la procédure et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision, sont fixés à 500 fr. (cf. art. 95 al. 2 let. b CPC ; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 3, 19 LTar). 6.2.3 Quant à l'indemnité de dépens à laquelle ont conclu les appelés, elle est arrêtée, au vu des critères précités et de l'activité utilement exercée céans par son mandataire, laquelle a consisté à prendre connaissance de l'écriture d'appel et à rédiger une réponse ainsi que deux courriers, à 800 fr., débours et TVA compris (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC ; art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 2 ainsi que 35 al. 1 let. a LTar).

## **E. 7**

de cette écriture) et 24 janvier, ainsi que du 3 février 2026. Or, une telle requête de preuve est irrecevable, car elle aurait très bien pu être formulée auprès de la juge de district, le droit de réplique spontané, surtout en instance d'appel, n'ayant pas pour vocation de permettre à une partie de faire valoir des moyens qu'elle aurait pu émettre précédemment (cf. LACHAT/LACHAT, op. cit., n. 2.6 p. 209 et les réf.). 4.2.4 Il faut par conséquent admettre que la prétention que l'appelant entendait opposer aux appelés n'a nullement été établie en cause et ne peut être retenue, comme l'a d'ailleurs relevé à juste titre la juge de première instance.

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