

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 octobre 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Courbat et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 38 al. 1 CO ; 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_ et **N.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 23 mai 2025 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **K.**\_\_\_\_\_ [...], à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 23 mai 2025, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a notamment ordonné à P. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres le logement qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] pour le 16 juin 2025 à midi (I), a 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 décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) et a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III). Cette décision précise qu'un « recours au sens des articles 319 ss CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272] peut être formé dans un délai de 10 jours ».

Statuant en procédure de cas clairs prévue par l'art. 257 CPC, le juge de paix a considéré en substance que K. \_\_\_\_\_ [...] avait valablement mis en demeure P. \_\_\_\_\_ de s'acquitter d'un arriéré de loyer. Faute de paiement intégral dans le délai imparti, le congé signifié aux locataires pour le 30 novembre 2024 était valable. Le juge de paix a rejeté le grief des locataires selon lequel le congé n'aurait pas été valable car il n'avait pas été adressé en copie à leur conseil, P. \_\_\_\_\_ ne contestant pas avoir reçu personnellement ledit congé. Il a confirmé que la mise en demeure avait été valablement signée par des personnes habilitées à représenter la partie bailleuse. S'agissant des montants auxquels les locataires auraient prétendument eu droit de la part de la bailleuse à titre de revenu d'insertion et qu'ils invoquent en compensation, le juge de paix a laissé la question ouverte mais a estimé que le grief était dans tous les cas infondé car tardif.

**B. a)** Par « recours » du 5 juin 2025 dirigé contre cette ordonnance, P. \_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont conclu, avec suite de

frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête déposée par K.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les appelants ont également requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Un délai, prolongé à deux reprises, leur a été imparti pour déposer des requêtes formelles accompagnées des pièces requises.

Le recours ayant été adressé à la Chambre des recours civile, il a été transmis à la Cour de céans pour objet de sa compétence.

**b)** Par ordonnance du 18 août 2025, la Juge unique de la Cour de céans a déclaré irrecevables les requêtes d'assistance judiciaire déposées par les appelants.

**c)** L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** **a)** Le 16 mars 2022, N.\_\_\_\_\_, en qualité de sous-locataire, et K.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire principale, ont conclu un contrat de sous-location portant sur un appartement de 3.5 pièces sis [...]. Cette sous-location était prévue initialement du 1<sup>er</sup> mars 2022 au 31 mai 2022, renouvelable aux mêmes conditions, de mois en mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois.

Le loyer mensuel net a été fixé à un montant de 433 fr. auquel s'ajoutaient un acompte de frais accessoires de 200 fr., un forfait des services industriels (eau, gaz, électricité) de 70 fr. et un forfait de frais de gestion de 50 fr., soit un total de 753 francs.

**b)** Par avenant du 7 avril 2022, le contrat de sous-location a été modifié en ce sens que G. \_\_\_\_\_ a été ajoutée en qualité de sous-locataire.

**2.** Par courrier recommandé du 9 août 2024 – signé par [...], cheffe de groupe au sein de l'intimée –, l'intimée a réclamé aux appelants le paiement de 9'666 fr., représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> août 2024 pour la période du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 août 2024 et leur a signifié que la sous-location serait résiliée si ladite somme n'était pas payée dans les trente jours.

Par formule officielle du 16 octobre 2024 – signée par [...], cheffe de l'Office du contentieux, Direction des finances et de la mobilité au sein de l'intimée –, adressée en recommandé à chacun des locataires, la bailleuse a résilié la sous-location pour le 30 novembre 2024, faute pour les appelants d'avoir versé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

**3.** Par requête du 11 décembre 2024, [...] a sollicité du juge de paix qu'il ordonne l'expulsion des appelants de l'appartement précité. L'intimée a notamment produit un « extrait du procès-verbal [...] » du 14 décembre 2021 aux termes duquel celui-ci a notamment décidé « d'autoriser [...], pour la durée de la législature 2021-2026, à plaider devant toutes les autorités judiciaires, administratives ou arbitrales ». L'intimée a également produit deux procurations « avec pouvoir de substitution » du 31 mars 2022 et du 13 juin 2022 aux termes desquelles [...] conférait à [...] et à [...] respectivement le pouvoir de la représenter devant « toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, faire exécuter tous jugements, constituer avocat, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous

séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance ».

L'audience s'est tenue le 13 février 2025 en présence des représentants de l'intimée, au bénéfice de procurations valables, et des appelants, assistés par leur conseil et accompagnés par une personne de confiance.

### **En droit :**

#### **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).

**1.2** En l'espèce, les appelants contestent l'expulsion prononcée ainsi que la validité de la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est de 27'108 fr. (36 mois x 753 fr.), si bien que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance entreprise indiquait à tort que le recours au sens des art. 319 et suivants CPC était ouverte. Or, pour les raisons exposées ci-dessus et compte tenu de la valeur litigieuse, la cause échappait à la compétence de la Chambre des recours civile et a dès lors été transmise à la Cour de céans (art. 52 al. 2 CPC).

Par ailleurs, la décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire (puisque en procédure de cas clair ; art. 248 let. b CPC), l'acte a été valablement déposé dans le délai de dix jours pour l'introduction de l'appel (art. 143 al. 1bis et 314 al. 1 CPC).

**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).

### **3.**

**3.1** Les appelants invoquent tout d'abord que les avis comminatoires (signés par [...]) et les résiliations (signées par [...]) n'auraient pas été valables, les personnes physiques les ayant signés ne pouvant pas valablement le faire et engager l'intimée.

**3.2** Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (cf. art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté (ATF 126 III 59 consid. 1b et réf. cit., JdT 2001 I 144 ; TF 4A\_487/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2.1 ; TF 4A\_378/2016 du 11 janvier 2017 consid. 3.2.3.1). Ainsi, deux conditions doivent être réunies pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté selon l'art. 32 al. 1 et 2 CO : il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (TF 4A\_487/2018 précité consid. 5.2.1 ; TF 4A\_473/2016 du 16 février 2017 consid. 3.1.2).

Aux termes de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. Cette disposition peut aussi être appliquée par analogie aux organes d'une personne morale. La ratification au sens de cette disposition est une déclaration de volonté qui peut être adressée aussi bien à celui qui a pris la qualité de représentant qu'à la partie qui a contracté avec lui. Son contenu nécessaire est le contrat tel qu'il a été effectivement passé. Comme toute manifestation de volonté non soumise à une forme spéciale, la ratification peut être implicite, résulter d'actes

concluants, voire de la passivité ou du silence du tiers pour lequel on a contracté. De ce point de vue, on appréciera l'attitude dudit tiers comme un homme de bonne foi l'aurait fait (ATF 146 III 37 consid. 7.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.1 ; ATF 124 I 355 consid. 5, JT 2003 110 ; TF 4A\_115/2023 du 2 décembre 2024 consid. 8.3 ; 4D.15/2020 du 26 mai 2020 consid. 3.2).

**3.3** En l'occurrence, les appelants invoquent qu'[...] et [...] seraient au bénéfice de procurations de [...] qui les habiliteraient à représenter cette dernière « devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, faire exécuter tous jugements, constituer avocat, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance ». Selon les appelants, de telles procurations ne permettraient en revanche aucunement à leur bénéficiaire de représenter [...] dans le cadre des relations contractuelles, en particulier en matière de bail, de faire notifier des avis comminatoires ou de résilier des contrats.

Le grief, formulé par des parties assistées, est téméraire. Selon l'extrait du procès-verbal de la séance du 14 décembre 2021 [...], celui-ci a autorisé [...] à plaider devant toutes les autorités judiciaires. En date du 31 mars 2022, la [...] - dûment représentée, ce que les appelants ne contestent pas - a donné la procuration précitée à [...], [...]. Elle a fait de même le 13 juin 2022 en faveur de [...]. Il semble difficile d'admettre que celui qui peut actionner en justice pour obtenir notamment l'expulsion d'un locataire ne puisse pas, précédemment - comme cela a été le cas -, mettre en demeure puis résilier le bail. Cette question peut toutefois rester ouverte. En effet, le 11 décembre 2024, par la requête d'expulsion, [...], représentée valablement par [...] vu les procurations précitées, a fait état de la mise en demeure des locataires puis des congés donnés et a requis l'expulsion desdits locataires. Ce faisant, elle a implicitement mais

limpidement ratifié les actes précités, ceux-ci durent-ils être considérés comme ne reposant pas sur des procurations suffisantes. Dans ces conditions, les mises en demeure et les congés sont valables et le grief des appelants infondé.

**4.** Les appelants contestent ensuite que les conditions de la procédure en cas clairs aient été réunies.

#### **4.1**

**4.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions – cumulatives (TF 4A\_195/2023 précité, consid. 3.2.2) – suivantes sont réalisées : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et réf. cit., SJ 2013 I 283 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2).

**4.1.2** 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 pas 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 ; ATF 141 III 23

consid. 3.2 ; TF 4A\_69/2025 du 18 mars 2025 consid. 4 ; TF 4A\_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 5.1).

La situation juridique est quant à elle 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 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 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 ; ATF 141 III 23, loc. cit. ; TF 4A\_69/2025, loc. cit. ; TF 4A\_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions cumulatives posées par l'art. 257 CPC sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc pas obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A\_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3).

**4.2** Dans la mesure où les appelants se fondent sur l'absence de pouvoir de représentation des signataires des mises en demeure et des congés, le grief ne peut qu'être écarté au vu de ce qui précède (cf. consid. 3.3 *supra*).

Les appelants invoquent également la mauvaise foi de l'intimée, faisant valoir qu'elle n'aurait pas adressé les mises en demeure et congés à leur représentant. En effet, vu leur faible degré d'alphabétisation et leurs compétences lacunaires en français et en mécanismes administratifs, le fait de leur adresser une résiliation de bail alors même que les précédentes ont fait l'objet d'une contestation ne peut

qu'être considéré comme un procédé déloyal. Une application analogique des principes décrits dans l'arrêt TF 1C\_713/2024 du 5 mars 2025 s'imposerait.

Les connaissances ou ignorances des appelants ne sont pas constatées par les appelants et leur conseil ne fait aucune référence à un quelconque élément de preuve qui les établirait. Ces faits sont irrecevables. Au demeurant, si on devait soutenir que l'intimée était de mauvaise foi, encore eut-il fallu qu'elle ait conscience de ces prétendues lacunes. Les appelants sont toutefois silencieux sur ce point, de sorte qu'on ne saurait retenir la mauvaise foi de l'intimée, la bonne foi étant présumée, comme le soulignent les appelants. Enfin, les appelants se réfèrent à de précédentes résiliations qui auraient fait l'objet de contestations. Faute de toute référence à une pièce qui établirait de tels faits, les appelants n'invoquant au surplus pas n'avoir pu à cette occasion comprendre seuls la portée d'une mise en demeure ou d'un congé, ces faits sont irrecevables.

Dans ces conditions, entièrement fondé sur des faits irrecevables, le grief ne peut que suivre le même sort. Le cas ne saurait pour ce motif être considéré comme non clair et la procédure prévue par l'art. 257 CPC inapplicable.

## **5.**

**5.1** Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, 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.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 2<sup>e</sup> phr. CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux appelants G.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants G.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Frédéric Isler (pour G.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_),
- K.\_\_\_\_\_,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 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).

Le greffier :