

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} juillet 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Rouleau et Bendani, juges
Greffier : M. Favez

Art. 8 CC ; 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**_____, à [...] contre l'ordonnance rendue le 3 mars 2025 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____ et **J.**_____, tous deux à F._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 3 mars 2025, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 14 novembre 2024 par M. _____ à l'encontre des intimés X. _____ et J. _____ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr., à la charge de la partie bailleuse (II et III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que ni la situation factuelle ni la situation juridique n'était claire, dès lors que les parties locataires avaient rendu vraisemblable l'existence d'exceptions qui pourraient faire obstacle à l'expulsion, en particulier sous la forme d'une éventuelle prétention à une réduction du loyer.

B. Par acte du 10 avril 2025, M. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant à ce que sa requête soit admise, à ce qu'ordre soit donné à X. _____ et J. _____ (ci-après : les intimés) de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout bien leur appartenant l'appartement de trois pièces et une cave au [...] étage de l'immeuble sis F. _____, et qu'à défaut d'exécution les intimés y soient contraints par toutes voies de droit utiles en ayant recours à la force publique.

Invités à déposer une réponse par avis du 16 mai 2025, les intimés n'ont pas procédé.

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

1. Les parties ont convenu d'un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces et une cave au troisième étage de l'immeuble sis F._____, pour un loyer mensuel brut de 1'710 francs.
2. Par lettres recommandées du 14 août 2024, adressées séparément à chaque intimé, l'appelante a mis ceux-ci en demeure de lui verser la somme de 1'710 fr., correspondant au loyer du mois d'août 2024.
3. Par avis du 24 septembre 2024, l'appelante a signifié séparément à chaque intimé qu'elle résiliait le bail de l'appartement pour le 31 octobre 2024, au motif que le loyer demeurait impayé malgré la mise en demeure du 14 août 2024.
4. Le 14 novembre 2024, l'appelante a déposé une requête d'expulsion en cas clair devant le premier juge afin de faire prononcer l'expulsion des intimés. A l'appui de sa requête, elle a produit un bordereau de quatorze pièces comportant notamment les mises en demeure précitées et les relevés de la Poste suisse y relatifs.
5. A l'audience d'expulsion du 3 mars 2025, les parties ont été entendues. Les intimés ont produit un lot de pièces.

En droit :

1.
 - 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et at. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, 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). Si la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

1.2 Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, formé en temps utile, contre une décision finale de première instance, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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. L'appelante soutient qu'aucune compensation n'est intervenue dans le délai comminatoire, que les intimés ne démontrent pas, de manière convaincante, avoir droit à une réduction de loyer et que la problématique du caractère annulable du congé potentiellement contraire aux règles de la bonne foi doit être écartée, la résiliation n'ayant fait l'objet d'aucune contestation.

3.1

3.1.1 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).

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).

3.1.2 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 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).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 a finalement été payé, sous la seule réserve de l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé signifié alors que l'arriéré est minime et que le locataire, jusque-là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai

comminatoire (cf. TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF, arrêt du 27 février 1997 *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

3.1.3 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire ne se produit que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contreprestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf. citées, *in* SJ 2015 I 5).

Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.2 et les réf. citées). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, *in* CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_476/2024 du 3 mars 2025 consid. 7.2.2 ; TF

4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 20 juillet 2017/315). Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-crédence, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4A_476/2024 précité consid. 7.2.2 ; TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1 ; TF 40.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, *in* SJ 2000 I p. 78). L'utilisation par le locataire du terme « *compensation* » n'est pas indispensable. Il s'agit d'interpréter la manifestation de volonté unilatérale émise par la partie qui soulève l'objection de compensation, qui doit être sans équivoque. Tel est par exemple le cas d'une déclaration par laquelle le locataire refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part du bailleur d'en réclamer le paiement alors que ce dernier n'a pas versé à l'actionnaire-locataire les dividendes qui lui sont dus, quand bien même cette déclaration ne contient pas le terme de compensation (TF 4C.140/2006 précité consid. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CACI 24 février 2025/99 ; CACI 20 juillet 2017/315 précité ; CREC I 17 mai 2011/177 ; CREC I 10 avril 2008/166 consid. 5a).

Opposer la compensation avec une créance contestée ne doit pas être un moyen de prolonger indument le séjour du locataire dans l'objet loué ; la contre-crédence opposée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai (TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022, consid. 5.2 et les réf. citées, non publié *in* ATF 149 III 67).

3.2 L'appelante a adressé aux intimés une lettre recommandée le 14 août 2024, contenant une sommation de paiement portant sur le loyer, charges comprises, du mois d'août 2024 relatif à l'appartement loué par les intimés dans l'immeuble sis F._____, pour un montant de 1'710 fr., avec fixation du délai de trente jours et menace de résiliation. Les locataires ne se sont pas acquittés du montant dû à l'expiration du délai comminatoire. L'appelante leur a alors fait notifier, par courriers recommandés séparés du 24 septembre 2024, la résiliation de leur bail pour cause de non-paiement du loyer pour le 31 octobre 2024.

Il ne résulte aucunement du dossier que les locataires auraient invoqué la compensation avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO. Ce délai courait du 14 août au 21 septembre 2024 et la première réclamation des locataires figurant au dossier est datée du 7 octobre 2024. Ainsi, on ne peut admettre que ces derniers auraient, conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus, valablement fait obstacle à l'application de l'art. 257d CO, la compensation ou tout autre motif n'ayant pas été invoqué en temps utile. Pour le reste, les conditions de la résiliation extraordinaire de l'art. 257d CO sont réalisées, de sorte que l'appelante est fondée à exiger des intimés qu'ils lui restituent la chose louée (art. 267 al. 1 CO). La situation juridique étant claire, l'expulsion des intimés peut être ordonnée en application de la procédure sommaire.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée, en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux loués, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, ils y seront contraints par la force publique, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux intimés un délai pour quitter les lieux.

4.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En l'espèce, vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, par 200 fr., seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Compte tenu de l'admission des conclusions prises en première instance, l'appelante, assistée d'un mandataire professionnel, a droit à l'allocation de pleins dépens, arrêtés à 300 fr. (art. 3 et 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 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 intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Vu le sort de l'appel, les intimés devront en outre verser à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 3 et 12 TDC), solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est admis.

- II. L'ordonnance est annulée et il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion est admise.
 - II. Ordre est donné aux parties locataires, J._____ et X._____, de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant, dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par le Juge de paix, l'appartement de [...] de l'immeuble sis F._____.
 - III. A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement lesdits locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par le Juge de paix, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité du Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse.

- IV.** Les agents de la force publique devront concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.
 - V.** Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des parties locataires, solidairement entre elles.
 - VI.** Les parties locataires, solidairement entre elles, doivent verser à la partie bailleresse la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour fixer à J. _____ et X. _____ le délai prévu au chiffre II/II ci-dessus.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés, J. _____ et X. _____, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés J. _____ et X. _____, solidairement entre eux, doivent verser à la partie bailleresse la somme de 500 fr. (cinq cents) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour M. _____),
- Mme X. _____ (intimée),
- M. J. _____ (intimé),

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 de 10'260 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 :