

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Parrone et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Cottier

* * * * *

Art. 138 al. 3 let. a et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à U***, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 septembre 2025 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**_____, à Y***, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 25 septembre 2025, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois (ci-après : le juge de paix) a ordonné à B._____, locataire, de quitter et rendre libres pour le jeudi 6 novembre 2025 à midi les locaux occupés dans R*** sis J*** à U*** (appartement de 3,5 pièces au 3^e étage et cave) (I), a dit qu'à défaut pour le 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 bailleresse, C._____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), 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), a mis les frais judiciaires, par 480 fr., à la charge du locataire (IV et V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, saisi par C._____, bailleresse, d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion de B._____, locataire, le juge de paix a retenu que le prénommé ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti et a considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer qui lui avait été signifié le 9 janvier 2025 pour le 28 février 2025 était valable. Il a en outre relevé que si le locataire avait saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud (ci-après : la commission de conciliation), la procédure avait été rayée du rôle en raison du défaut du locataire à l'audience de conciliation du 19 juin 2025. Au vu de ces éléments, le magistrat a considéré que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et a donc fait droit à la requête de la bailleresse.

B. Par acte du 23 octobre 2025, B._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de

frais et dépens, en substance à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair déposée par C._____ (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable, subsidiairement à son annulation et à la fixation d'une nouvelle audience de première instance. Il a également requis l'effet suspensif et l'assistance judiciaire.

Par avis du 29 octobre 2025, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelant que l'appel avait effet suspensif *ex lege*. Il a en outre été dispensé de verser l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 21 juin 2023, l'intimée, bailleuse, a remis à bail à l'appelant, locataire, un appartement de 3,5 pièces sis J*** à [...] U***, dès le 1^{er} juin 2023, pour un loyer mensuel net de 1'580 fr., auquel s'ajoutait un acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires généraux, de 160 francs.

2. a) Par courrier recommandé du 14 novembre 2024, l'intimée a mis en demeure l'appelant de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 5'220 fr. (3 x [1'580 + 160]) correspondant au solde des loyers impayés des mois d'août, octobre et novembre 2024, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

L'appelant ne s'est pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyers dans le délai imparti.

b) Par formule officielle du 9 janvier 2025, l'intimée a résilié le bail de l'appelant avec effet au 28 février 2025, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

L'appelant n'a pas quitté l'appartement dans le délai imparti à cet effet.

3. En temps utile, l'appelant a contesté la résiliation de bail auprès de la commission de conciliation.

Une audience de conciliation a été tenue le 19 juin 2025 auprès de la commission de conciliation, en présence du représentant de l'intimée. Vu le défaut de l'appelant, sa requête a été considérée comme retirée, de sorte que la procédure est devenue sans objet et la cause a été rayée du rôle.

Par courrier du 11 juillet 2025, constatant que l'appelant n'avait pas déposé une requête tendant à la fixation d'une nouvelle audience dans le délai légal de 10 jours, le Président de la commission de conciliation a dit que le procès-verbal de l'audience précitée était devenu définitif et exécutoire.

4. a) Le 24 juin 2025, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clairs tendant en substance à l'expulsion de l'appelant.

b) Par courrier recommandé du 7 juillet 2025, le juge de paix a adressé à l'appelant une copie de la requête en cas clair précitée ainsi que des pièces et l'a cité à comparaître à l'audience du 28 août 2025, en précisant que s'il ne comparaisait pas, il pourrait statuer sur la base du dossier.

Selon le suivi postal (*track and trace*), le courrier précité n'a pas été retiré à l'issue du délai de garde et a été retourné, le 16 juillet 2025, à son expéditeur.

Ce courrier a ensuite été adressé à l'appelant sous pli simple le 21 juillet suivant.

c) Une audience d'expulsion a été tenue le 28 août 2025 par le juge de paix, en présence du représentant de l'intimée. L'appelant ne s'y est pas présenté, ni personne en son nom.

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 al. 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 [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), 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 du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

Lorsque 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 dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel brut de 1'740 fr. et du fait que le congé est contesté, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre l'ordonnance attaquée (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2.

2.1 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).

2.2

2.2.1 La nature particulière de la procédure sommaire en protection des cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clairs du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1).

2.2.2 En l'espèce, l'appelant a produit un lot d'attestations médicales établies les 8 avril 2025 par le Dr A._____, médecin en S***,

25 juillet, 21 août, 1^{er} et 15 septembre 2025 par le Dr D._____, médecin généraliste à Y***, et 16 octobre 2025 par le Dr F._____, psychiatre-psychothérapeute FMH. Seuls les certificats médicaux des 1^{er}, 15 septembre et 16 octobre 2025 sont postérieures à l'audience du 28 août 2025 et sont donc recevables, faute pour le recourant d'exposer ce qui l'aurait empêché de produire les autres pièces avant. Ces pièces ne sont cependant pas déterminantes pour l'issue du présent litige. Il en va de même des pièces antérieures à dite audience (cf. *infra* consid. 4.3).

3.

3.1 L'appelant reproche à la commission de conciliation d'avoir convoqué une audience alors qu'il l'avait avertie de sa situation, soit notamment du fait qu'il devait s'absenter en S***. Il y voit une violation de son droit d'être entendu.

3.2 La procédure de conciliation est distincte de celle en cas clairs, de sorte que la violation alléguée dans cette première procédure aurait dû être invoquée contre la décision de radiation, respectivement une requête de restitution aurait dû être déposée. Elle ne saurait en revanche fonder l'annulation de la décision d'expulsion rendue par le juge de paix.

Pour le surplus, selon la jurisprudence, si le locataire a contesté la résiliation du bail, le juge de l'expulsion devra examiner la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 ; TF 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.2). L'action en contestation du congé formée par le locataire ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1). Il résulte de ce qui précède que le premier juge pouvait prononcer l'expulsion, peu importe que le congé ait été ou non contesté devant la commission de conciliation. Le seul fait que le congé soit contesté auprès de la commission précitée ne suffisait ainsi pas à lui seul, faute d'autre élément, à rendre le cas non

clair, la procédure prévue par les art. 257 ss CPC non applicable et la requête irrecevable. Le grief est infondé.

4.

4.1 L'appelant invoque n'avoir pas été convoqué à l'audience du juge de paix du 28 août 2025 et y voit une violation de son droit d'être entendu. Il n'aurait reçu ni la convocation, ni la requête, ni les pièces. Il fait en outre valoir des difficultés personnelles liées à son état de santé ainsi qu'à son absence de mi-février à fin juillet 2025 à la suite du décès de son père en S***.

4.2

4.2.1 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle. Ce droit a une double fonction ; il sert à éclaircir l'état de fait et il garantit aux participants à la procédure un droit, lié à la personnalité, de participer au prononcé d'une décision qui affecte leur position juridique (ATF 142 I 86 consid. 2.2, JdT 2016 I 64 ; ATF 140 I 99 consid. 3.4, JdT 2014 I 211 ; TF 8C_79/2021 du 9 septembre 2021 consid. 2.1). La violation du droit d'être entendu implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées ; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1.2). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 557 consid. 3 ; ATF 124 I 49, JdT 2000 I 178, SJ 1998 p. 403 ; TF 4A_804/2022 du 24 février 2023 consid. 3) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 précité consid. 2.8.1 ; ATF 127 III 193 consid. 3 et les réf. citées, JdT 2002 I 255). En procédure civile, le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 53 CPC (TF 5A_647/2022 du 27 mars 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_197/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.2).

4.2.2 Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière

contre accusé de réception (al. 1). La citation, en particulier, est une formalité essentielle du procès qui porte à la connaissance des parties la tenue d'une audience et leur permet d'exercer leur droit d'être entendu (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 133 CPC). Un acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (en cas de résiliation de bail : ATF 143 III 15 consid. 4.3 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1 ; CACI 12 décembre 2022/607 consid. 3.2.1 et 3.3). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_461/2022 du 23 mai 2022 consid. 2). La règle vaut aussi à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (Bohnet, *op. cit.*, n. 26). En particulier, le locataire, dont le bail a été résilié pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO doit s'attendre à ce que le bailleur dépose une procédure d'expulsion (CACI 20 mars 2024/129 consid. 3.3 ; CREC 20 janvier 2022/22 consid. 3.3 ; CREC 17 août 2021/226 consid. 4.3.1).

4.3 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que ses loyers n'aient pas été entièrement payés dans le délai de sommation de 30 jours. Il a en outre été notifié, par formule officielle du 9 janvier 2025, de la résiliation de son bail à loyer pour le 28 février 2025. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que l'appelant, en refusant de libérer l'objet du bail à l'échéance de la résiliation, ne pouvait ignorer qu'il s'exposait à une procédure d'expulsion et devait à tout le moins s'attendre à recevoir des actes de procédure ou une décision (CACI 20 mars 2024/129 consid. 3.3).

L'appelant soutient qu'il n'a pu prendre connaissance de la procédure d'expulsion que tardivement en raison de son absence et de son état de santé. Cela étant, l'appelant paraissait capable de contester

en temps utile la résiliation de son bail auprès de la commission de conciliation. Selon ses dires, il aurait par ailleurs prévenu dite commission de son séjour en S***. On ne voit dès lors pas pour quels motifs, il n'a pas pris toutes les dispositions nécessaires quant à la réception de son courrier durant son absence. L'appelant ne fait pas davantage valoir qu'il aurait été empêché de demander un report d'audience ou de se faire représenter, alors qu'il allègue être retourné en V*** fin juillet 2025 et qu'aucun certificat médical versé au dossier ne fait état d'une incapacité pour cause de maladie à cette date.

Partant, en application de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, le courrier recommandé du 7 juillet 2025, contenant la convocation à l'audience du 28 août 2025 et la requête en cas clairs, est réputé avoir été notifié à l'appelant. Il a du reste été renvoyé par courrier A. L'opportunité lui a donc été donnée de faire valoir ses droits et de s'expliquer dans le cadre de la procédure. Dès lors, ses griefs tombent à faux.

5.

5.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

5.2 Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux litigieux.

5.3 L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

5.4 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois pour qu'il fixe à l'appelant B._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans W*** à Q*** à U*** (appartement de 3,5 pièces au 3^e étage et cave).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant B._____ est rejetée.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. B. _____,
- C. _____,

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

- M. le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois.

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).

La greffière :