

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Tedeschi

* * * * *

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à T***, appellant, contre l'ordonnance rendue le 29 septembre 2025 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appellant d'avec **D.**_____ **AG**, à Q***, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 septembre 2025, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à F._____, G._____ et J._____ (ci-après : les locataires) de quitter et rendre libres pour le 20 novembre 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à A***, appartement de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave (I), a dit qu'à défaut pour les locataires 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 D._____ AG (ci-après : la bailleresse), 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 arrêté les frais judiciaires à 600 fr. et les a mis à la charge des locataires, chacun par un tiers (IV et V), a dit que les locataires verseraient à la bailleresse, chacun par un tiers, la somme de 660 fr. à titre de dépens - en défraiement du représentant professionnel - (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a retenu que les locataires n'avaient pas payé le loyer du mois de février 2025 dans le délai comminatoire de trente jours imparti par D._____ AG dans son avis du 12 février 2025, de sorte que la résiliation de bail était valable. Par ailleurs, les conditions de la procédure en protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) étaient remplies. Aussi, le juge de paix a ordonné l'expulsion des locataires.

B. a) Par acte du 5 novembre 2025 adressé au Tribunal cantonal mais mentionnant l'adresse de la Justice de paix du district de Lausanne, F._____ et J._____ - sans le consort G._____ - ont fait appel de cette ordonnance.

Par arrêt du 27 novembre 2025 (n. ***), la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel, dans la mesure de sa recevabilité (I), a confirmé l'ordonnance d'expulsion (II), a renvoyé la cause au premier juge pour qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux (III), a mis les frais judiciaires - arrêtés à 600 fr. - à la charge de J. _____ et F. _____, solidairement entre eux (IV) et a dit que l'arrêt était exécutoire (V).

b) Par acte du 7 novembre 2025, le consort G. _____ (ci-après : l'appelant) a également formé appel, lequel est contre-signé par F. _____ et J. _____. L'appelant a pris les conclusions suivantes :

- « 1. *L'appel est admis sans avance de frais.*
2. *La procédure d'expulsion est suspendue jusqu'au prononcé de la décision sur le présent appel.*
3. *La résiliation de bail dont se prévaut [la] bailleresse est déclarée inefficace.*
4. *L'ordonnance d'expulsion prononcée par la Justice de Paix du district de Lausanne le 29 septembre dernier au sens des art. 248 et 257 CPC est annulée. »*

Aucune réponse n'a été sollicitée.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 6 avril 2021, D. _____ AG, agissant par K. _____ SA, a remis en location pour une durée indéterminée avec délai de résiliation de trois mois, à F. _____, G. _____ et J. _____, dès le 1^{er} mai 2021, un appartement sis à A***, de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave.

2. Pour réclamer le paiement de 2'886 fr. représentant le loyer dû au 1^{er} février 2025 pour le mois de février 2025, la bailleresse a fait notifier, le 12 février 2025, aux locataires trois lettres recommandées, une à chacun des locataires, renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Aucun paiement n'étant intervenu dans ce délai comminatoire, la bailleresse a signifié aux locataires, par avis du 24 mars 2025, qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2025.

3. Par requête du 16 juin 2025, la bailleresse a requis que les locataires soient expulsés des locaux litigieux.

Le juge de paix a tenu une audience le 29 septembre 2025, à laquelle s'est uniquement présentée la bailleresse.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions 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 la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, comme cela est le cas dans la procédure en cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours, à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 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, JdT 2019 II 235 ; parmi d'autres : CACI 15 mai 2024/211).

1.2 En l'occurrence, compte tenu du fait que l'appelant a contesté la validité du congé (celui-ci ayant conclu à ce que la résiliation de bail soit « *déclarée inefficace* »), la valeur litigieuse outrepassé largement 10'000 fr. (3 x 12 x 2'886 fr. de loyer mensuel brut), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Pour le reste, déposé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale, l'appel, écrit et motivé, est recevable.

C'est le lieu de relever que F. _____ et J. _____ ont déjà formé appel et qu'un arrêt a déjà été rendu par la Cour de céans le 27 novembre 2025 les concernant. Aussi, la force de chose jugée ne leur permet pas de reformer appel contre la même ordonnance. Les précités ne seront donc pas considérés comme appelants mais comme ayant, par leur signature, pris acte de ce que le consort G. _____ a également formé appel.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (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 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 L'appelant dénonce une constatation inexacte des faits au sens de l'art. 310 CPC. Sur cette base, il conteste l'existence d'un cas clair et, partant, l'application de la procédure sommaire de l'art. 257 CPC. En particulier, il fait valoir que l'exactitude des montants totaux exigés par D. _____ AG (ci-après : l'intimée) par avis comminatoire du 12 février 2025 est douteuse au regard de l'incohérence des dates ressortant des formulaires de hausse de loyer adressés aux locataires au mois de janvier 2024 et du fait que l'avis comminatoire précité ne présente pas de signature manuscrite, mais un copier-coller mécanique, ce qui rendrait ledit avis inefficace.

3.2 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit en effet trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (CACI 11 janvier 2024/13), étant précisé que la nullité ou l'inefficacité peuvent être constatées même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2).

Aux termes de l'art. 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1).

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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

3.3

3.3.1 En l'occurrence, le formulaire de hausse de loyer – prévue pour le 1^{er} mai 2024 – a été notifié au mois de janvier 2024 aux trois locataires en trois exemplaires distincts, lesquels comportent tous une signature manuscrite. Il en ressort que le loyer mensuel s'élèverait désormais à 2'886 fr., charges comprises.

Il est vrai que la date mentionnée sur le formulaire d'augmentation de loyer a été corrigée de manière manuscrite, passant de « 04.01.2023 » à « 04.01.2024 », et que cette correction a été uniquement effectuée sur les exemplaires remis à F._____ et à l'appelant, mais non sur celui adressé à J._____. On ne perçoit toutefois pas en quoi une telle correction manuscrite serait de nature à vicier la hausse de loyer reçue, étant au demeurant relevé que l'exemplaire de l'appelant comporte bien la correction litigieuse. Dans tous les cas, les locataires avaient très bien compris la hausse de loyer prévue et il n'en résultait aucune incertitude, la date de cette hausse (à savoir le 1^{er} mai 2024) étant par surcroît exacte. Il

est en sus observé que l'appelant n'a pas allégué avoir contesté la hausse de loyer. Cette hausse lui était donc imputable et il ne saurait prétendre de bonne foi qu'il existe une incertitude quant au montant du loyer, ce qui rendrait le congé inefficace et proscrierait l'application de la procédure en protection des cas clairs.

3.3.2 S'agissant ensuite de l'avis comminatoire du 12 février 2025, dont l'appelant dénonce l'absence de signature manuscrite, le grief est également vain.

Selon le Tribunal fédéral, l'exigence d'une signature manuscrite sur une formule officielle vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (cf. ATF 138 III 401 consid. 2.4).

Tel est le cas en l'espèce, l'intimée ayant envoyé l'avis du 12 février 2025 en recommandé et la signature « *mécanique* » apposée étant reconnaissable. L'appelant n'a donc pas eu de doute sur l'auteur du recommandé et sur sa valeur juridique. Il n'a d'ailleurs pas contesté la validité de cette mise en demeure avec menace de résiliation. Il entend s'en prévaloir uniquement dans le cadre de la présente procédure d'appel afin de faire échec à son expulsion des locaux litigieux, ce qui n'est pas admissible.

3.3.3 Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas de constatation erronée des faits pertinents, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ajouter les éléments factuels exposés par l'appelant quant aux prétendus vices de forme discutés ci-dessus. Le congé était donc valable et le retard de paiement avéré. Les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC sont ainsi

réalisées, ce qui implique l'application de la procédure sommaire et la reddition d'une ordonnance d'expulsion par le premier juge.

4. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance d'expulsion confirmée. On rappellera que F._____ et J._____, qui ont vu leur propre appel rejeté, ne sont pas appelants à la présente procédure (cf. consid. 1.2 *supra*).

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC), le rejet de l'appel des consorts F._____ et J._____ par arrêt du 27 novembre 2025 de la Cour de céans et le fait que le terme de l'expulsion – initialement arrêté au 20 novembre 2025 – est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), 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, aucune réponse n'ayant été sollicitée.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance d'expulsion est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux consorts F._____, G._____ et J._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans

l'immeuble sis à A***, appartement de 5 pièces au 1^{er} étage et une cave.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge de l'appelant G._____.

V. 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. G._____,
- M. F._____,
- Mme J._____,
- M. Pascal Stouder (pour D._____ AG),

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

subsidaire 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 :