

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Vouilloz

* * * * *

Art. 59 al. 2 let. a CPC

Statuant sur les appels interjetés par **B.**_____, **C.**_____ et **D.**_____, toutes trois à Q***, contre les ordonnances d'expulsion rendues le 6 novembre 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans les causes divisant les appelantes d'avec la **MASSE EN FAILLITE DE F.**_____ **SA**, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par ordonnance du 6 novembre 2025, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à D._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 9 décembre 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 4,5 pièces au 1^e étage, avec une cave et un garage box) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la 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), 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 réglé les frais judiciaires et les dépens (IV à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

1.2 Par ordonnance du 6 novembre 2025, la juge de paix a ordonné à B._____ et C._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 9 décembre 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 4,5 pièces au 2^e étage, avec les combles, une cave et une place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la 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), 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 réglé les frais judiciaires et les dépens (IV à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

2.

2.1 Par actes du 28 novembre 2025, G._____, mère de B._____, C._____ et D._____, a demandé à la juge de paix « *un report raisonnable de l'exécution des expulsions prévues le 9 décembre 2025* », invoquant le court délai entre la notification de la décision et le délai d'évacuation, les

situations personnelles et scolaires de ses filles, aux études, le récent décès de leur grand-père paternel ainsi que la pénurie de logements disponibles, ce qui rendait un déménagement précipité et coordonné particulièrement difficile, respectivement avait impacté leur capacité d'organisation. Elle a précisé ne pas contester la décision rendue, mais tendre à obtenir le temps minimal pour assurer une sortie des lieux dans les meilleures conditions possibles. L'écriture a été signée en original par G._____ et chacune des trois filles.

Le 2 décembre 2025, la juge de paix a considéré que des « appels » avaient été formés et a transmis les dossiers des causes au Tribunal cantonal comme objets de sa compétence.

2.2 Le 5 décembre 2025, G._____, seule, a requis l'effet suspensif. La Juge déléguée de la Cour de céans lui a indiqué qu'une telle requête était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

2.3 Par avis du 20 janvier 2026, la cause a été gardée à juger.

3.

3.1 Pour simplifier le procès, le juge peut ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Halldy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 6 *ad* art. 125 CPC).

3.2 En l'espèce, les appels sont dirigés contre deux décisions dont le complexe de faits est similaire et qui traitent des mêmes questions. Il se justifie dès lors, par souci de simplification, de joindre les causes afin que ces appels soient traités dans un même arrêt.

4.

4.1

4.1.1 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 inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Dans le cas contraire, il convient de procéder par la voie du recours au sens des art. 319 ss CPC (art. 319 let. a 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. En revanche, 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 30 septembre 2025/435).

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). L'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

4.1.2 Le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), soit un intérêt personnel et actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 ; TF 5A_1035/2019 du 12 mars 2020 consid. 7.2). Comme toute condition de recevabilité, cet intérêt doit exister non seulement lors de la litispendance, mais également au moment du jugement (TF 5A_1035/2019 précité consid. 7.2 ; TF 5A_2/2019 du 1^{er} juillet 2019 consid. 3.2 et les réf. citées ; cf. ég. pour la procédure de recours, respectivement d'appel : TF 5A_9/2015 du 10 août 2015 consid.

4.3). Lorsqu'une demande en justice ne répond pas à un intérêt digne de protection de son auteur, elle est ainsi irrecevable (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4).

4.2 En l'occurrence, les appelantes ne contestent expressément les ordonnances d'expulsion que sur la question du délai pour quitter et laisser libres les locaux litigieux, indiquant qu'un report au 30 janvier 2026 leur permettrait de rechercher effectivement un logement et d'organiser leur départ, en tenant compte de leurs obligations scolaires. Force est partant de constater que les appelantes ne remettent pas en question la validité de l'expulsion, de sorte que la valeur litigieuse correspond, tout au plus, à six mois de loyer, à savoir, pour les appelantes B. _____ et C. _____, à un montant de 11'220 fr. (6 x 1'870 fr. de loyer mensuel brut), et pour l'appelante D. _____, à un montant de 10'860 fr. (6 x 1'810 fr. de loyer mensuel brut). C'est bien la voie de l'appel qui est ouverte.

Cela étant, les appels doivent être déclarés irrecevables, les appelantes ne contestant que le délai imparti pour quitter les locaux litigieux, de sorte que l'existence d'un intérêt juridique actuel à l'appel doit être niée (cf. art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). En l'absence d'un avis d'exécution forcée, le délai de départ ne constitue qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de toute application concrète, alors que l'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet et si le bailleur demande l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Dans le cadre de cette nouvelle procédure, le cas échéant, les personnes concernées pourront encore faire valoir, auprès du juge de paix, les moyens de fond (extinction de la prétention, prescription, report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, de l'absence de réalisation d'une condition suspensive ou de motifs humanitaires, par exemple) qui s'opposeraient à l'expulsion (cf. art. 341 al. 3 CPC ; Jeandin, CR CPC, n. 16 *ad* art. 341 CPC et les réf. citées). En conséquence, les appels apparaissent prématurés en tant qu'ils ne contestent pas l'expulsion en elle-même, mais uniquement le délai de départ pour évacuer les lieux (cf. parmi d'autres : CREC 19 mai 2025/109 ; CACI 16 novembre 2021/547). De surcroît, on relèvera que, par le

mécanisme de l'effet suspensif de l'appel, on s'approche de la date demandée par les appelantes pour quitter le logement, laquelle sera dépassée au terme du nouveau délai d'expulsion à fixer et *a fortiori* au terme de la procédure d'exécution forcée.

5.

5.1 En conclusion, les appels doivent être déclarés irrecevables en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Le terme des expulsions étant désormais échu, les causes seront renvoyées à la juge de paix pour qu'elle fixe aux appelantes un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

5.2 Les frais judiciaires relatifs à l'appel formé par B._____ et C._____, arrêtés à 790 fr. (art. 6 al. 3 et 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de celles-ci, solidairement entre elles (art. 106 al. 3, 2^e phr., CPC), qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires afférents à l'appel formé par D._____, arrêtés à 726 fr. (art. 6 al. 3 et 62 al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge de celle-ci, qui succombe également.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, la masse en faillite de F._____ SA n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

I. Les causes JL25.***-*** et JL25.***-*** sont jointes.

- II.** Les appels sont irrecevables.

- III.** Les dossiers sont renvoyés à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à D. _____, B. _____ et C. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elles occupent dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 4,5 pièces au 1^e étage, avec une cave et un garage box, et appartement de 4,5 pièces au 2^e étage, avec les combles, une cave et une place de parc extérieure).

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'516 fr., sont mis à la charge de l'appelante D. _____ par 726 fr. (sept cent vingt-six francs) et à la charge des appelantes B. _____ et C. _____, solidairement entre elles, par 790 fr. (sept cent nonante francs).

- 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 :

- Mme D. _____,
- Mme B. _____,
- Mme C. _____,
- M. Youri Diserens, aab (pour la masse en faillite de F. _____ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :