

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Segura, juges
Greffier : M. Curchod

* * * * *

Art. 257 et 312 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à S***, contre l'ordonnance rendue le 10 novembre 2025 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, à Q***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 novembre 2025, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à B. _____ et D. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 1^{er} décembre 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis R***, S*** (3,5 pièces au 2^e étage + cave n° 7 + place de parc extérieure n° 20) (I), a dit qu'à défaut pour les défendeurs 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires (IV), a mis les frais à la charge de B. _____ et de D. _____, solidairement entre eux (V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que les locataires n'avaient pas payé les loyers d'avril et mai 2025 dans le délai comminatoire de trente jours imparti par C. _____ Sàrl dans son avis du 2 mai 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, la juge de paix a ordonné l'expulsion des locataires.

B. a) Par acte du 24 novembre 2025, B. _____ (ci-après : l'appelante) a fait appel de cette décision et a conclu au constat de la nullité des congés adressés par le bailleur [ndr : C. _____ Sàrl, ci-après : l'intimée] et à l'annulation de la décision attaquée. Elle a également sollicité l'octroi de l'assistance judiciaire s'agissant de l'avance des frais judiciaires.

b) 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 12 août 2019, C._____ Sàrl a remis en location pour une durée indéterminée avec délai de résiliation de quatre mois, à D._____ et B._____, dès le 16 décembre 2019, un appartement sis à S***, R***, de 3,5 pièces au 2^e étage et une cave.

Les parties ont également signé le même jour un contrat de bail portant sur une place de parc.

2. Pour réclamer le paiement de 3'180 fr. représentant les loyers dus au 1^{er} mai 2025 pour les mois d'avril et mai 2025, la bailleuse a fait notifier, le 2 mai 2025, à chacun des locataires un courrier recommandé, renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés.

Aucun paiement n'étant intervenu dans ce délai comminatoire, la bailleuse a signifié aux locataires, par avis du 26 juin 2025, qu'elle résiliait les baux pour le 31 juillet 2025.

3. Par requête du 25 août 2025, la bailleuse a requis que les locataires soient expulsés des locaux litigieux.

La juge de paix a tenu une audience le 3 novembre 2025, à laquelle s'est uniquement présenté D._____.

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). 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 trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) 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]).

1.2 En l'espèce, la validité des résiliations est contestée et le loyer des locaux litigieux s'élève au total à 1'590 fr. par mois de sorte que la valeur litigieuse requise est atteinte. Déposé en temps utile, l'appel est recevable.

2.

2.1 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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 par le requérant est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5, SJ 2013 1129 ; JdT 2021 III 95 ; CACI 3 mai 2019/244 ; CACI 22 avril 2015/187). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au

locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de la bailleresse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

2.2 En l'occurrence, l'appelante produit en sus de la décision attaquée, le bail à loyer, la notification de résiliation de bail du 26 juin 2025, la requête du 25 août 2025 adressée à la première juge ainsi que des photographies des mises en demeure adressée à elle et à D._____ le 2 mai 2025. L'ensemble de ces pièces figure déjà au dossier de première instance, étant précisé toutefois que les photographies précitées comportent une différence avec les copies et originaux des pièces en possession de la Cour de céans, comme cela sera évoqué plus bas.

3. 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).

4.

4.1 L'appelante ne fait valoir qu'un seul grief relatif à la procédure d'expulsion elle-même, soit le fait que les mises en demeure, correspondant aux avis comminatoires du 2 mai 2025, ne seraient pas signées et contreviendraient ainsi à la forme écrite obligatoire.

4.2

4.2.1 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).

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).

4.2.2 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 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).

L'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est subordonné à l'exigence de la forme écrite, sous peine de nullité (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, ZürcherKommentar, 1994, n. 35 ad art. 257d CO). Il doit ainsi respecter le prescrit des art. 12 à 15 CO, en particulier s'agissant des exigences relatives à la signature (Bisang et al., SVIT-Kommentar, 2008, n. 24 ad art. 257d CO). Le délai comminatoire et le congé doivent être signifiés par écrit. Ils doivent donc être signés de la main du bailleur ou de son représentant

(art. 14 al. 1 CO). La commination et la résiliation qui ne respectent pas cette règle de forme sont nulles (art. 266o CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps (CACI 23 janvier 2025/41 consid. 3.2.2 ; CACI 23 février 2012/91 ; CACI 2 août 2012/347).

4.2.3 En l'espèce, l'appelante soutient que les avis comminatoires ne seraient pas signés et, ainsi, invalides. Elle se prévaut à ce titre implicitement des photographies desdits avis joints à son écriture d'appel.

Il ressort en effet de ces photographies que les avis ne seraient pas signés. Cela étant, ces pièces ne disposent d'aucune valeur probante et sont au demeurant contredites par celles figurant au dossier de la cause. Quant à la valeur des photographies, force est de constater qu'on ne sait pas dans quelles conditions celles-ci ont été effectuées et de quels exemplaires elles sont la reproduction. Il est cependant envisageable qu'il s'agisse de prises de vue des copies figurant au dossier sur lesquelles les signatures – visibles – ressortent peu, si bien qu'elles pourraient ne pas apparaître dans une photographie. Par ailleurs, il pourrait s'agir de photographies de copies non signées, sans que l'on en connaisse la provenance.

Il n'en demeure pas moins que les exemplaires – copies et originaux adressés sous pli recommandé aux locataires, mais non retirés – figurant au dossier de première instance comportent clairement des signatures. Il ne fait dès lors aucun doute que la forme écrite a été respectée. Le moyen de l'appelante est ainsi infondé.

4.3

4.3.1 Des circonstances d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'elles ne sont pas prises en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006

consid. 3.2.1 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, note infrapaginale 117 p. 820). Elles peuvent cependant être prises en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir de fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b).

4.3.2 Dans son écriture, l'appelante expose qu'elle vit dans l'appartement objet du bail seule avec ses quatre enfants et qu'elle a eu des difficultés à payer les loyers en raison de problèmes dans le paiement de la pension alimentaire des enfants dues par son ex-compagnon. On ne discerne pas réellement un grief dans ces explications. Cela étant, si l'appelante devait faire valoir un motif d'ordre humanitaire, celui-ci serait irrecevable au stade de la présente procédure d'expulsion.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

La requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, l'appel étant dénué de chance de succès.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion - initialement arrêté au 1^{er} décembre 2025 - est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 631 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, 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 d'expulsion est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broyevully pour qu'elle fixe à B. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à S***, R*** (3,5 pièces au 2^e étage + cave n° 7 + place de parc extérieure n° 20).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 631 fr. (six cent trente et un francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____.
- 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 :

- Mme B. _____,
- G. _____ SA (pour C. _____ Sàrl),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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 :