

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Bannenber

* * * * *

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B._____ SA**, à Q***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 décembre 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **C._____**, à Q***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par ordonnance du 24 décembre 2025, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ SA de quitter et rendre libres pour le mercredi 28 janvier 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (locaux commerciaux : box n° 25 et 26, ainsi que quatre places de parc (deux par box) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) (I), a dit qu'à défaut pour la locataire susnommée 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 l'ordonnance sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais et dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix, statuant en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) sur la requête d'expulsion déposée le 23 septembre 2025 par C._____, a considéré que la résiliation du bail, signifiée le 18 juillet 2025 pour le 31 août 2025 à la locataire B._____ SA, était valable. Le bailleur avait en effet adressé à la locataire un courrier recommandé l'invitant à s'acquitter du loyer en souffrance en indiquant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. La locataire ne s'étant pas exécutée dans le délai, son expulsion des locaux devait être ordonnée.

2. Par acte du 7 janvier 2026 adressé à la juge de paix, B._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de cette ordonnance.

3.

3.1 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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]). Le délai est respecté lorsque l'acte est acheminé en temps utile auprès de l'autorité de première instance, laquelle doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance compétente (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

3.2 L'ordonnance entreprise étant une décision finale, dont la valeur litigieuse est - compte tenu d'un loyer mensuel de 4'600 fr. - supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Par ailleurs, l'appelante a posté son acte le 7 janvier 2026 à l'attention de la juge de paix, laquelle l'a transmis à l'autorité de céans ; partant, il doit être considéré comme déposé en temps utile.

4.

4.1

4.1.1 Pour être recevable, l'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et la référence citée ; TF 4A_414/2024 du 18 mars 2025 consid. 2.2.1 et l'arrêt cité). Il faut que l'appelant explicite quels points de la décision de première instance sont attaqués et les modifications qui sont requises (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 4A_414/2024, *loc. cit.*) Les conclusions de l'appel doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission, elles puissent être

reprises telles quelles dans le dispositif de l'arrêt (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié *in* ATF 146 III 413). L'interdiction du formalisme excessif commande toutefois de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si la motivation de l'appel, à tout le moins mise en relation avec le dispositif de la décision attaquée, permet de comprendre clairement ce qui est demandé (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

4.1.2 Conformément à l'art. 311 al. 1 *in initio* CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à cette obligation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée, par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). S'agissant d'une partie non assistée, il n'y a pas lieu de poser des exigences trop élevées quant aux exigences précitées (TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Cela étant, même rédigé par un non-juriste, l'appel doit permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

4.1.3 Le devoir d'interpellation par le tribunal (art. 56 CPC) ne dispense pas une partie de motiver dûment le recours (TF 4A_207/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3.3.1 ; TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2). L'autorité d'appel n'est pas davantage tenue de renvoyer l'appel pour amélioration si les conclusions ou la motivation sont insuffisantes (TF 4A_207/2022, *loc. cit.* ; sur le tout : TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1). L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137

III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et la référence citée).

4.2 En l'espèce, l'appelante conclut à la « rétractation » de l'ordonnance attaquée. Cette formulation, qui permet de comprendre que l'intéressée entend obtenir une absence d'expulsion, soit un rejet de la requête du 23 septembre 2025, est suffisante, l'absence de conclusion réformatrice formelle (cf. ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187) ne prêtant pas à conséquence ici.

En revanche, la motivation de l'acte est déficiente. En effet, l'appelante se prévaut d'une séance de conciliation déjà agendée et prétend qu'une tentative de conciliation devrait précéder tout litige de droit du bail ; ce faisant, elle perd de vue qu'il n'y a pas matière à conciliation préalable en procédure sommaire, applicable aux cas clairs (art. 198 let. a et 248 let. b CPC). Par ailleurs, s'il apparaît que l'appelante a contesté, en juillet 2025, le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyers, l'intéressée ne fait valoir aucun moyen tendant à démontrer que la validité du congé – que le juge saisi de la requête d'expulsion examine à titre préjudiciel (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 ; TF 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.2 ; CACI 26 mars 2024/140, Jdt 2024 III 39) – serait sujette à caution. Elle fait en outre valoir l'existence de défauts affectant les locaux loués, sans toutefois prétendre avoir obtenu – ni même requis – une réduction de loyer. L'appelante se prévaut enfin du fait que le délai fixé par la juge de paix pour quitter les locaux serait trop court ; outre que cet argument n'est pas pertinent, le délai de libération des locaux fixé par la juge de paix apparaît conforme à la jurisprudence cantonale (cf. not. CACI 9 octobre 2018/567 ; CREC 19 avril 2022/99).

En définitive, l'appelante n'indique pas en quoi la juge de paix aurait prononcé à tort l'expulsion querellée. Elle ne conteste en particulier pas que, pour réclamer le paiement du loyer en souffrance, le bailleur lui a envoyé un courrier recommandé contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par ailleurs, l'appelante

ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni l'absence de règlement dans le délai qui lui a été imparti pour ce faire ; le fait que dit arriéré aurait finalement été payé au mois de novembre 2025 – outre qu'il n'est pas établi – est dénué de pertinence (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Dépourvu de motivation suffisante, l'appel se révèle irrecevable.

5. Il découle de ce qui précède que l'appel doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni dépens de deuxième instance, le bailleur n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est irrecevable.
- II.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. D. _____ (pour B. _____ SA),
- Me Patricia Michellod (pour C. _____),

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

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

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :