

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 mars 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Segura et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 70 al. 1, 257 et 311 al. 1 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, et **C.**_____, à M***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 février 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **J.**_____, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 février 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné aux locataires B. _____ et C. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 10 mars 2026 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à M***, Route D*** (local de 328 m² au 2^{ème} sous-sol) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder sur requête à l'exécution forcée de l'ordonnance, 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 arrêté les frais judiciaires à 780 fr. (IV), les a mis à la charge des locataires à raison de la moitié chacun (V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, la première juge a constaté que J. _____ avait fait notifier à chaque locataire séparément un avis comminatoire réclamant le paiement de 70'128 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 juillet 2025, ceci dans un délai de trente jours dès notification. Les locataires ne s'étant pas acquittés du montant dû dans le délai imparti, J. _____ avait résilié le bail par avis du 27 août 2025. La juge de paix a relevé que le montant réclamé n'ayant pas été acquitté durant le délai comminatoire, le congé était valable.

B. Par acte du 23 février 2026, B. _____ et C. _____ (ci-après : les appelants) ont écrit à la juge de paix en faisant valoir que les locaux loués étaient entachés de défauts et qu'ainsi la situation n'était pas claire. Ils ont conclu à l'octroi d'un délai supplémentaire raisonnable, à la suspension de l'exécution forcée, à l'examen des défauts affectant les locaux et la possibilité de régulariser la situation une fois les conditions légales d'exploitation réunies.

Interpellé par courrier de la première juge du 24 février 2026, B._____ a confirmé le 28 février 2026 que l'acte du 23 février 2026 devait être considéré comme un recours. Il a en outre pris des conclusions supplémentaires tendant à l'annulation de l'ordonnance attaquée. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision. Il a également requis que l'effet suspensif soit octroyé à son acte.

Il n'a pas été requis de réponse de la part de l'intimée.

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 du 11 octobre 2023, J._____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, a remis à bail aux appelants, en qualité de locataires, agissant conjointement et solidairement entre eux, avec effet au 15 octobre 2023, un local de 328 m² à l'usage de [...] situé au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis Route D***, à M***, pour un loyer mensuel total de 3'680 francs.

2. Par courriers recommandés du 3 juillet 2025, l'intimée a imparti à chacun des appelants un délai de trente jours pour s'acquitter du montant total de 71'388 fr., dont 70'128 fr. correspondant aux loyers du local dus pour les mois de janvier 2024 à juillet 2025. Il était stipulé qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Le montant précité n'a pas été réglé dans le délai comminatoire.

3. Par formules officielles du 27 août 2025, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants, l'intimée leur a

signifié la résiliation du contrat de bail, avec effet au 30 septembre 2025, pour défaut de paiement du loyer.

4. Le 28 novembre 2025, l'intimée, représentée par les gérances K._____ SA et P._____ - L._____ SA, a saisi la juge de paix d'une requête de protection du cas clair, concluant en substance et avec suite de frais à l'expulsion des appelants des locaux pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

La première juge a tenu audience le 10 février 2026 en présence d'une collaboratrice de la gérance P._____ - L._____ SA, au bénéfice d'une procuration. Personne ne s'est présenté pour les parties locataires.

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). Lorsque le litige porte - comme en l'espèce - uniquement 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

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, compte tenu du loyer du local litigieux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est

ouverte. Si l'acte déposé indique constituer un recours, il convient de l'interpréter comme un appel, voie de droit clairement indiquée au pied de l'ordonnance attaquée. Par ailleurs, déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection, il est recevable, sous réserve de ce qui suit.

2.

2.1 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 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

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).

2.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux

moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 *loc. cit.* ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

3.

3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1). Cette jurisprudence s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2). Elle s'étend également à la demande de constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une

résiliation (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A_347/2017 précité consid. 3.1).

Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.).

3.2 En l'espèce, si l'acte du 23 février 2026 paraît avoir été signé par les deux colocataires, il n'en va pas de même de celui expédié le 28 février 2026 qui n'est signé que par B._____. Cet acte n'est par ailleurs pas dirigé contre C._____. On peut dès lors s'interroger sur un éventuel défaut de légitimation active, respectivement passive. Cela étant, l'appel devant être rejeté dans la mesure de sa recevabilité pour les motifs qui suivent, cette question peut rester indécise.

4.

4.1

4.1.1 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 du 24 juillet 2023 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 les réf. citées, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2).

4.1.2 Aux termes de l'art. 257d al. 1 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,

qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg du 11 octobre 1996, CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315 ; CACI 7 décembre 2018/692).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédence invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon

l'art. 257d CO. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (cf. not. CACI 24 janvier 2023/31 ; CACI 4 août 2022/396 ; CACI 3 décembre 2021/570).

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2).

4.2 A l'appui de leurs écritures, les appelants ont formulé divers griefs liés à des défauts, soit l'absence d'un système d'évacuation pleinement fonctionnel pour les sanitaires et la nécessité de sécuriser les installations de gaz au moyen d'armoires conformes aux exigences de sécurité. S'ils exposent que ces défauts rendraient l'exploitation des locaux impossible, ils n'indiquent cependant pas avoir procédé à la consignation des loyers pour cette raison. Dans ces conditions, les défauts invoqués ne sauraient faire échec à une procédure d'expulsion pour non-paiement du loyer. Au demeurant, les appelants n'apportent aucune preuve de l'existence des défauts invoqués. Le moyen est infondé.

5. L'appelant B. _____, dans sa seconde écriture, se plaint d'une violation du principe de proportionnalité, soit d'arbitraire. S'il invoque sa situation personnelle et les démarches entreprises pour régulariser la situation, il ne développe ni l'une ni les autres, si bien que son moyen est

clairement insuffisamment motivé (art. 311 al. 1 CPC) et, partant, irrecevable.

6. Il n'en va pas différemment du grief de violation du droit d'être entendu formulé par l'appelant précité. Il se contente en effet à ce titre de plaider que l'ensemble des éléments pertinents n'aurait pas été pris en compte. A défaut de toute motivation, le grief est irrecevable (art. 311 al. 1 CPC).

7. L'appel ayant effet suspensif *ex lege* selon l'art. 315 al. 1 CPC, la requête formée par les appelants tendant à l'octroi de l'effet suspensif est sans objet.

8.

8.1 Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

8.2 Les frais judiciaires de seconde instance, arrêtés à 1'702 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux, vu leur qualité de colocataires solidairement responsables des engagements résultant du bail (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

8.3 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, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'702 fr. (mille sept cent deux francs), sont mis à la charge des appelants, B. _____ et C. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- 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. B. _____ (personnellement),
- M. C. _____ (personnellement),
- K. _____ SA (pour J. _____),

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

- Mme la 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 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 :