

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Cottier

* * * * *

Art. 29 Cst. ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ et **C.**_____, à Q***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 janvier 2026 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____ et **F.**_____, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par contrat de bail du 20 mars 2023, G._____ et D._____, en qualité de bailleurs, ont remis à bail à C._____, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} avril 2023, une villa de 4,5 pièces sise S*** à Q*** pour un loyer mensuel brut de 3'800 fr., charges individuelles incluses, montant auquel s'ajoute « divers frais maintenance et ascenseur », par 1'556 fr. par an.

1.2 Par courriers recommandés du 29 août 2025 adressés séparément à C._____ et à son épouse B._____, les bailleurs ont requis le paiement de la somme de 11'400 fr. représentant les loyers dus pour les mois de juin à août 2025, et leur ont signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220).

Par formules officielles du 10 octobre 2025, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des époux locataires, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2025, compte tenu du défaut de paiement demandé dans le délai imparti.

1.3 Par requête du 10 novembre 2025, les époux locataires ont contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation).

2.

2.1 Le 2 décembre 2025, les bailleurs ont déposé une requête auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires des locaux litigieux.

2.2 Par courriers recommandés du 9 décembre 2025, la juge de paix a adressé à chacun des époux locataires une copie de la requête en cas clair précitée et les a cités à comparaître à l'audience du 15 janvier 2026, en précisant que s'ils ne comparaissaient pas, elle pourrait statuer sur la base du dossier.

Selon le suivi postal (*track and trace*), les courriers précités n'ont pas été retirés à l'issue du délai de garde et ont été retournés, le 18 décembre 2025, à son expéditeur. Ils ont ensuite été adressés aux locataires sous pli simple le 24 décembre suivant.

L'audience d'expulsion a été tenue le 15 janvier 2026 par la juge de paix, en présence du représentant des bailleurs. Les locataires ne s'y sont pas présentés, ni personne en leur nom.

2.3 Par ordonnance d'expulsion rendue le 21 janvier 2026, la juge de paix a ordonné à C._____ et B._____ de quitter et rendre libres pour le 19 février 2026 à midi les locaux occupés dans U*** à Q*** (villa de 4,5 pièces + garage intérieur + cave) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance 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 l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que, malgré une mise en demeure notifiée par courriers recommandés le 29 août 2025 et la menace d'une résiliation du contrat de bail en cas de défaut de paiement dans le délai imparti, les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'arriéré de loyer dû, correspondant aux mois de juin à août 2025, par 11'400 francs. Partant, la résiliation du contrat de bail, adressée le 10 octobre 2025 pour le 30 novembre 2025, était valable (art. 257d CO). En outre, bien que les

locataires aient contesté la résiliation devant la commission de conciliation, il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, étant précisé qu'une prolongation de bail n'était pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte que l'expulsion des locataires pouvaient être prononcée.

3. Par acte du 9 février 2026, C._____ et B._____ (ci-après : les appelants) ont formé appel de cette ordonnance. Ils ont également requis l'effet suspensif.

Par courrier du 12 février 2026, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les appelants que leur requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* selon l'art. 315 al. 1 CPC.

J._____ et F._____ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

4.

4.1 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 ; CACI 15 mai 2024/211).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

4.2 Compte tenu du loyer mensuel (3'800 + [1'556/12] ; cf. *supra* consid. 1.1), la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

5. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1).

6.

6.1

6.1.1 Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils allèguent qu'ils n'ont pas été notifiés des audiences ayant eu lieu devant la commission de conciliation et devant la juge de paix, de sorte qu'ils n'ont pas pu s'y présenter et faire valoir leurs droits.

6.1.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle. Ce droit a une double fonction ; il sert à éclaircir l'état de fait et il garantit aux participants à la procédure un droit, lié à la personnalité, de participer au prononcé d'une décision qui affecte leur position juridique (ATF 142 I 86 consid. 2.2, JdT 2016 I 64 ; TF 8C_79/2021 du 9 septembre 2021 consid. 2.1). La violation du droit d'être entendu implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la

question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées ; TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1.2). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 557 consid. 3 ; TF 4A_804/2022 du 24 février 2023 consid. 3) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4).

6.1.3 Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). Un acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (en cas de résiliation de bail : ATF 143 III 15 consid. 4.3 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1 ; CACI 12 décembre 2022/607 consid. 3.2.1 et 3.3). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_461/2022 du 23 mai 2022 consid. 2). La règle vaut aussi à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (Bohnet, *op. cit.*, n. 26). En particulier, le locataire, dont le bail a été résilié pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO doit s'attendre à ce que le bailleur dépose une procédure d'expulsion (CACI 9 décembre 2025/4038 consid. 4.2.2 ; CACI 20 mars 2024/129 consid. 3.3).

6.1.4 S'agissant de la violation du droit d'être entendu invoquée par les appelants dans la procédure de conciliation, il sied de relever que l'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par la partie bailleresse (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1). Il s'agit de deux procédures distinctes. Par conséquent, la prétendue violation du droit d'être entendu des appelants dans la procédure de conciliation ne saurait fonder l'annulation de

l'ordonnance attaquée. Partant, la juge de paix pouvait prononcer l'expulsion pour autant qu'elle vérifie, à titre préjudiciel, que les conditions de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; TF 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid 3.2), ce qu'elle a fait (cf. *supra* consid. 2.4).

S'agissant de la présente procédure d'expulsion, les appelants étaient au courant de la résiliation de leur bail, puisqu'ils l'ont contestée, par requête du 10 novembre 2025, devant la commission de conciliation. Dans ces conditions, ils ne pouvaient ignorer qu'en refusant de libérer l'objet du bail à l'échéance de la résiliation, ils s'exposaient à une procédure d'expulsion et devaient à tout le moins s'attendre à recevoir des actes de procédure ou une décision (CACI 9 décembre 2025/4038 consid. 4.3). Partant, en application de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, les courriers recommandés du 9 décembre 2025, contenant la convocation à l'audience du 15 janvier 2026 et la requête en cas clairs, sont réputés avoir été notifiés aux appelants. Ils ont du reste été renvoyés par courrier A. L'opportunité leur a donc été donnée de faire valoir leurs droits et de s'expliquer dans le cadre de la procédure d'expulsion.

6.2 Les appelants affirment que les loyers avaient été payés au moment de la résiliation. Il ne se réfèrent toutefois à aucune pièce du dossier, ce qui est insuffisant pour établir une constatation inexacte sur ce point par la juge de paix (art. 311 al. 1 CPC).

6.3

6.3.1 Les appelants font valoir que le logement, objet de l'ordonnance d'expulsion, constitue le domicile principal de toute la famille. Leurs enfants présenteraient de graves problèmes de santé, « *nécessitant un suivi médical régulier, une stabilité de logement et un environnement adapté* ». Ils requièrent un délai raisonnable pour quitter leur logement.

6.3.2 Les motifs humanitaires invoqués par les appelants n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès

lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; CACI 12 juin 2025/257). Ces motifs peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée (CACI 12 juin 2025/257 ; CACI 28 février 2022/107).

7.

7.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

7.2 Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion 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.

7.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 714 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 2^e phr. CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe aux appelants C._____ et

B._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans V*** à Q*** (villa de 4,5 pièces + garage intérieur + cave).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 714 fr. (sept cent quatorze francs), sont mis à la charge des appelants C._____ et B._____, solidairement entre eux.

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. C._____ (personnellement)
- Mme B._____ (personnellement),
- Mme Axelle-Marie Arnaud, aab (pour J._____ et F._____),

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 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 :