

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Parrone et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 février 2026 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**_____, agissant par D._____ SA, à P***, dans la cause concernant également **E.**_____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 février 2026, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ et E._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 20 mars 2026, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis S***, à [...] Q*** (appartement de deux pièces et demie au premier étage et une place de parc intérieure n° [...]) (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 à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la partie bailleresse, 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 arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (IV), a mis les frais à la charge des locataires, 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).

Appelée à statuer sur une requête en expulsion, en application de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la juge de paix a retenu que l'arriéré de loyers relatif à la période courant du 1^{er} juillet au 31 août 2025, objet des avis comminatoires adressés le 19 août 2025 à chacun des locataires, n'avait pas été réglé dans le délai imparti, justifiant la résiliation du contrat de bail. Le cas étant clair au sens de la disposition susmentionnée, l'expulsion requise devait être ordonnée.

B. a) Par acte du 4 mars 2026, B._____ (ci-après : l'appelant) a déclaré interjeter « *recours* » de cette ordonnance, concluant à sa « *révision* » et à ce « *que la situation locative soit examinée dans son ensemble dans le cadre du litige déjà en cours avec la régie D._____ SA* ».

b) Dans sa réponse du 1^{er} avril 2026, G._____ (ci-après : l'intimé), agissant par D._____ SA (ci-après : la gérance), a relevé

qu'aucune autre procédure l'opposant à l'appelant n'était pendante et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. a) Par contrat de bail du 5 octobre 2022, l'intimé, en qualité de bailleur, représenté par J._____ SA, a remis à bail à l'appelant et à E._____, en qualité de colocataires, avec effet au 15 novembre 2022, un appartement de deux pièces et demie situé au premier étage de l'immeuble sis S***, à [....] Q***, ainsi qu'une place de parc intérieure (n° [...]), pour un loyer mensuel total de 1'700 fr. (1'580 fr. pour l'appartement et 120 fr. pour la place de parc) par mois, charges comprises.

Le contrat prévoit que les colocataires sont codébiteurs solidaires des obligations découlant du bail.

b) Le loyer de l'appartement a été augmenté à 1'620 fr., charges comprises, avec effet au 1^{er} octobre 2024.

2. a) Par courriers recommandés du 19 août 2025, J._____ SA a imparti à l'appelant, d'une part, et à E._____, d'autre part, un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 3'240 fr. – correspondant aux loyers de l'appartement dus pour les mois de juillet et août 2025. Par pli recommandé du même jour, l'appelant s'est vu notifier une mise en demeure d'acquitter, dans un délai de trente jours, la somme de 240 fr., relative aux loyers en souffrance pour la place de parc, pour les mêmes mois. Les courriers mentionnaient tous qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par formules officielles du 29 septembre 2025, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des locataires, la gérance leur a signifié la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 octobre 2025, pour défaut de paiement du loyer.

3. a) Le 17 décembre 2025, le bailleur, représenté par la gérance, a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair, concluant en substance à l'expulsion de l'appelant et d'E. _____ des locaux pris à bail, ainsi qu'au prononcé de mesures d'exécution.

b) Par envois recommandés du 6 janvier 2026, la requête a été adressée pour notification à l'appelant et à E. _____. L'envoi adressé à ce dernier a été retourné à la juge de paix avec la mention « *a déménagé* ».

Interpellé par la juge de paix, l'appelant lui a communiqué la nouvelle adresse d'E. _____, au V***. Renvoyé pour notification à cette dernière adresse, le pli contenant la requête a été retiré le 23 janvier 2026 par l'intéressé.

c) Par courrier du 10 février 2026, l'appelant a informé la juge de paix qu'il ne serait pas en mesure de comparaître à l'audience appointée au 12 février 2026, dès lors qu'il avait dû se rendre en urgence au V***, pour des motifs familiaux.

L'appelant s'est en outre déterminé sur la requête d'expulsion, indiquant avoir dû régulièrement se rendre à l'étranger en 2025 et invoquant l'absence de diligence de la personne à qui il avait confié la gestion de ses affaires en Suisse. L'appelant a en outre indiqué avoir informé la gérance, dès le mois de décembre 2024, du départ d'E. _____ pour l'étranger, et avoir vainement requis que le contrat de bail soit modifié en conséquence. Dans ses déterminations, l'appelant a enfin reproché à la gérance de ne pas avoir été claire dans ses « *communications* » relativement aux loyers impayés. A l'appui de son envoi, l'appelant a notamment produit une attestation d'annonce de départ concernant E. _____, dont il ressort que celui-ci aurait quitté la Suisse pour le V*** à la fin de l'année 2024.

d) Le 11 février 2026, le courrier précité a été communiqué à la gérance, laquelle a été invitée à confirmer qu'elle consentait à l'annulation de l'audience prévue le lendemain.

Par courrier électronique du même jour, la gérance a indiqué consentir à l'annulation de l'audience.

e) L'ordonnance entreprise a été envoyée le 26 février 2026 pour notification à l'appelant. Selon le suivi des envois de la Poste, l'envoi a été avisé pour retrait le 27 février 2026. L'appelant n'a pas retiré le pli à l'échéance du délai de garde postal de sept jours.

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 Au vu du loyer de l'appartement et de la place de parc objets du bail (1'740 fr. au total), l'ordonnance attaquée est sujette à appel. En application du principe de prohibition du formalisme excessif, il convient de traiter l'acte déposé comme un appel (TF 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). Par ailleurs, les conclusions peuvent être considérées comme suffisantes, dès lors que l'on comprend de la formulation des prétentions de l'acte, mises en relation avec sa motivation, que l'appelant entend obtenir une réforme de l'ordonnance querellée, dans le sens d'un rejet de la requête d'expulsion (cf. ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). Déposé en temps utile, l'appel est recevable.

On relèvera ici que la question se pose de savoir si l'appelant était légitimé à faire appel seul, respectivement sans désigner E. _____ comme intimé, aux côtés du bailleur (art. 70 al. 1 CPC ; cf. TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.3 ; CACI 16 avril 2026/286 consid. 3.2). La question peut toutefois demeurer ouverte, compte tenu du fait que l'appelant a agi sans le concours d'un mandataire professionnel et que l'acte d'appel n'est pas limpide quant à la désignation des parties à la procédure. En outre, il ressort du dossier – singulièrement de l'attestation de départ produite devant la juge de paix – qu'E. _____ a quitté la Suisse, de sorte que l'intéressé n'apparaît pas avoir d'intérêt digne de protection à contester l'expulsion (cf. TF 4A_315/2021 du 9 juin 2021 consid. 3 ; TF 4D_79/2015 du 22 janvier 2016 consid. 2.1), la présente cause paraissant dénuée d'objet en ce qui le concerne (TF 4A_272/2014 du 9 décembre 2014 consid. 2.1).

2.

2.1 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).

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 (cf. 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). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2 L'appel doit être motivé (cf. art. 311 al. 1 CPC). Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, 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 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Bien que l'instance d'appel applique le droit d'office, le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée et il ne suffit pas qu'il renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569, *loc. cit.* ; ATF 138 III 374, *loc. cit.*) ; il doit au contraire s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs, ce qu'il ne peut faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement.

La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

3.

3.1 L'appelant se plaint de ne pas avoir été en mesure d'assister à l'audience prévue le 12 février 2026 et de ne pas avoir personnellement reçu l'ordonnance entreprise. Sur le fond, il reproche au bailleur de ne pas avoir modifié le contrat de bail comme il l'avait requis à la suite du départ d'E._____. L'appelant invoque en outre avoir consigné les loyers dus, en lien avec un autre litige qui l'opposerait au bailleur, relativement à des contestations de frais accessoires.

3.2

3.2.1 L'art. 257d CO prévoit que 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).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). Lorsqu'il ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré est finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées).

3.2.2 Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Selon cette dernière disposition, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance ne suffisant pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*) qui ne peuvent 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 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). La situation juridique est 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, *loc. cit.* ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

3.3

3.3.1 S'agissant de l'audience initialement appointée au 12 février 2026, on relèvera d'emblée que le CPC n'impose pas au juge de tenir une audience en procédure sommaire, la laissant en principe à son appréciation (cf. art. 256 al. 1 CPC ; ATF 141 I 97 consid. 5, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015 p. 207 note Mabillard).

La tenue d'une audience peut certes s'imposer eu égard au droit à une audience publique résultant de l'art. 6 § 1 CEDH, applicable en matière de cas clairs ; cependant, dès lors que l'art. 256 CPC ne contraint pas le juge à tenir une audience en procédure sommaire, une requête

tendant à la tenue de débats oraux est nécessaire (TF 4A_451/2020 du 12 novembre 2020 consid. 2.3). A défaut, on peut considérer que les parties y ont renoncé, pour autant que le défendeur ait pu se déterminer par écrit (ATF 127 I 44 consid. 2a et les références citées et 2e/aa ; cf. ég. ATF 134 I 331 consid. 2.3 ; TF 5D_181/2011 du 11 avril 2012 consid. 3.1.3). En l'occurrence, dans son courrier du 10 février 2026, l'appelant s'est limité à annoncer qu'il ne serait pas en mesure de comparaître à l'audience appointée, sans en requérir le renvoi. Par ailleurs, dans son courrier, l'appelant a pris position sur la requête, de sorte que la renonciation à la tenue d'une audience se justifiait. S'ensuit le rejet du grief.

3.3.2 L'appelant invoque que la décision attaquée ne lui a pas été notifiée personnellement et qu'il n'en a eu connaissance que par l'intermédiaire d'E._____, qui l'a reçue au V***.

Le pli adressé à l'appelant contenant l'ordonnance attaquée a été avisé pour retrait le 27 février 2026 et l'intéressé n'a pas retiré l'envoi dans le délai de garde postal. L'ordonnance entreprise doit ainsi être considérée comme valablement notifiée à l'échéance dudit délai, conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, dès lors que l'appelant, qui savait qu'une procédure en expulsion le concernant était pendante, devait s'attendre à recevoir la notification querellée. Au demeurant, l'appelant a eu connaissance de l'ordonnance, qu'il a été en mesure d'attaquer dans le délai légal. Mal fondé, le grief ne peut qu'être rejeté.

3.3.3 S'agissant de la sortie d'E._____ du bail, que l'appelant expose avoir appelée de ses vœux dès la fin de l'année 2024, on ne peut que constater que la présence ou non du colocataire dans les locaux litigieux, respectivement le fait qu'il figure sur le bail ou non, ne change rien au fait que l'appelant était débiteur solidaire (cf. *supra* let. C/1a) des loyers en souffrance dans leur entier, ce qu'il ne conteste au demeurant pas. La question est donc sans incidence sur le sort de la présente cause, conduisant au rejet du grief.

3.3.4 La consignation de loyers invoquée par l'appelant ne saurait être retenue, dès lors que celui-ci ne se réfère à aucune pièce présente au dossier ou qu'il aurait pu produire à l'appui de son appel. Le moyen, insuffisamment motivé, est irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2). Au demeurant, le fait invoqué n'est pas établi et ne saurait par conséquent être retenu, ce d'autant plus qu'il est contesté par le bailleur. Partant, il ne saurait influencer sur la décision entreprise.

Dans la même perspective, l'appelant ne se réfère à aucune pièce étayant ses assertions relatives à l'existence d'un litige qui l'opposerait au bailleur en lien avec des acomptes de chauffage versés en trop ; insuffisamment motivée, la critique est irrecevable. L'appelant ne chiffre au reste aucun montant qui aurait pu venir en compensation des arriérés de loyers invoqués à l'appui du congé, de sorte que le grief ne saurait porter.

3.4 Pour le reste, il est constant que l'arriéré réclamé n'a pas été versé à temps, de sorte que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque le bailleur, par la gérance, a résilié le contrat de bail sur formules officielles du 29 septembre 2025, pour le 31 octobre suivant. Partant, la situation tant factuelle que juridique était claire au sens de l'art. 257 CPC, si bien que la juge de paix était fondée à ordonner l'expulsion des locataires.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance confirmée.

4.2 Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et dès lors que le terme de l'expulsion est échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer les locaux litigieux.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 *cum* 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 270.11.5], par renvoi de l'art. 62 al.3 TFJC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que la gérance, représentant l'intimé, a agi par l'intermédiaire de son Service contentieux et juridique et que les conditions justifiant l'allocation d'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC ne sont pas remplies.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à B._____ et E._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis S***, à [....] Q*** (appartement de deux pièces et demie au premier étage et une place de parc intérieure n° [...]).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- 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 :

- B. _____,
- D. _____ SA, Service contentieux et juridique (pour G. _____),
- E. _____,

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

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :