

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 juillet 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
 M. Hack et Mme Elkaim, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, intimée, contre l'ordonnance rendue le 6 mai 2026 par la Juge de paix du district de R*** dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 mai 2026, la Juge de paix du district de S*** (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 5 juin 2026 à midi les locaux occupés dans T*** D, à V*** (appartement de 6 pièces au 4^e étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 l'ordonnance sur requête de la bailleresse, en procédant au besoin à 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 de dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que l'entier de l'arriéré de loyer dû pour le mois de mai 2025 (soit 2'050 fr.) n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la bailleresse, C._____, et a considéré que le congé signifié le 24 juin 2025 pour le 31 juillet 2025 était ainsi valable. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection de cas clair étant réalisées, l'expulsion de la partie locataire devait être ordonnée.

B. Par appel du 15 mai 2026, B._____ (ci-après : l'appelante) a conclu en substance à l'annulation de l'ordonnance précitée, subsidiairement à l'octroi d'un délai « *raisonnable supplémentaire avant toute mesure d'exécution ; ainsi que la prise en considération complète de [sa] situation médicale, familiale et sociale* ». Elle a par ailleurs requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Le 9 juin 2026, l'appelante a déposé un complément à son appel.

C._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

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 12 juin 2020, l'intimée, en qualité de bailleresse, a remis à bail à l'appelante et à A._____, en qualité de colocataires, un appartement de 6 pièces situé au 4^e étage de l'immeuble sis à la W*** D à Q*** pour un loyer mensuel total de 2'050 fr., acompte de charges de 250 fr. compris. Le bail était initialement conclu du 15 juin 2020 au 30 juin 2021, reconductible de 3 mois en 3 mois.

Par avenant du 7 septembre 2022, d'entente avec l'intimée, l'appelante a repris le bail à son seul nom.

2. a) Par courrier recommandé du 14 mai 2025, la Régie F._____, agissant pour l'intimée, a imparti à l'appelante un délai de 30 jours pour s'acquitter du montant de 2'050 fr. correspondant au loyer de l'appartement dû pour le mois de mai 2025. Cette correspondance mentionnait qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par formule officielle du 24 juin 2025, adressée sous pli recommandé du même jour, la Régie F._____, pour l'intimée, a signifié à l'appelante la résiliation de son contrat de bail avec effet au 31 juillet 2025 pour défaut de paiement du loyer.

3. a) Le 20 janvier 2026, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair, concluant en substance à l'expulsion de l'appelant des locaux pris à bail ainsi qu'au prononcé de mesures d'exécution.

b) La juge de paix a tenu une audience le 26 mars 2026 en présence du représentant de l'intimée et de l'appelante personnellement. L'appelante a produit des déterminations et des pièces.

En droit :

1.

1.1

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]).

1.1.2 Le droit inconditionnel de réplique ne permet pas de présenter des nova lorsqu'un second échange d'écritures n'a pas été ordonné (ATF

144 III 117 consid. 2.3) ni de compléter l'acte d'appel. L'exercice du droit de réplique ne saurait en effet servir à apporter audit acte des éléments qui auraient pu l'être pendant le délai légal (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et réf. cit. ; TF 5A_160/2023 du 5 juillet 2023 consid. 3.3 ; TF 5A_673/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.2 et réf. cit.), en particulier compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1).

1.2 En l'espèce, l'appelante ne s'en prend qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer, soit 12'300 fr. (2'050 fr. x 6). La voie de l'appel est ainsi ouverte. Pour le surplus, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Le complément du 9 juin 2026 en revanche est irrecevable, car tardif (cf. consid. 1.1.2 *supra*).

2. 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 ; 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 (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252

; 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).

3.

3.1 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 réf. cit.). Des motifs humanitaires 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). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (parmi d'autres : CACI 9 juin 2026/429, CACI 16 avril 2025/171 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.2 En l'espèce, il est établi que l'appelante ne s'est pas acquittée de son loyer à temps ni dans le délai comminatoire imparti par la bailleresse, ce qu'elle ne conteste au demeurant pas dans son appel. Les conditions de la résiliation de bail sont ainsi réunies, de sorte que c'est à juste titre que la juge de paix a prononcé son expulsion.

L'appelante soutient que l'appartement présenterait de nombreux défauts. Cette circonstance, pour autant qu'elle soit établie, ne permet pas de renverser l'appréciation des premiers juges, les conditions sous-jacentes de l'expulsion étant établies et non contestées.

L'appelante invoque également que le retard de loyer – unique – était dû à une « *grave dégradation de [son] état de santé, ayant conduit à une hospitalisation aux soins intensifs* ». Elle fait valoir qu'elle est mère de quatre enfants qui « *traversent actuellement une période scolaire particulièrement importante avec des examens en cours* », de sorte que « *l'exécution immédiate de l'expulsion entraînerait des conséquences humaines, psychologiques et scolaires extrêmement lourdes pour eux, venant aggraver une situation familiale déjà fragilisée par la maladie* ». Toutefois, comme exposé ci-dessus, ces éventuels motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'expulsion aux termes de l'art. 257d CO. Ils pourront, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée (cf. consid. 3.1 *supra*).

4. 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.

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 5 juin 2026 – est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer les locaux litigieux.

Compte tenu des circonstances, le présent arrêt peut être rendu sans frais (art. 10 et 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), de sorte que la requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelante est sans objet.

Il n'y a pas lieu non plus à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la X*** pour qu'elle fixe à la locataire B. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à la W*** D à Q*** (appartement de 6 pièces au 4^e étage).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante B. _____ est sans objet.
- V.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Mme B. _____,
- F. _____ SA, pour C. _____,

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

- Mme la Juge de paix du district de R***.

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 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 :