

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 avril 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Giroud Walther et M. Segura, juges  
Greffier : M. Tschumy

\*\*\*\*\*

**Art. 70 al. 1 et 2, 311 al. 1 et 318 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.\_\_\_\_\_ SÀRL**, à B\*\*\*, intimée, contre l'ordonnance rendue le 16 mars 2026 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.\_\_\_\_\_**, à D\*\*\*, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 16 mars 2026, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a joint les causes JL26.\*\*\* et JL26.\*\*\* (I), a ordonné à la société A.\_\_\_\_\_ Sàrl, respectivement à F.\_\_\_\_\_, de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 avril 2026 à midi les locaux commerciaux occupés dans l'immeuble sis [...], à G.\_\_\_\_\_ (atelier avec WC, douche, d'environ 60 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, plus bureau avec WC, douche d'environ 60 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage) (II), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (III), a mis les frais à la charge de la partie locataire (IV), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (V) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

Statuant en procédure de cas clairs prévue par l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la juge de paix a considéré que C.\_\_\_\_\_ avait mis en demeure, le 19 août 2025, la société A.\_\_\_\_\_ Sàrl ainsi que F.\_\_\_\_\_ de payer un arriéré de 17'820 fr., soit les loyers dus entre le 1<sup>er</sup> décembre 2024 et le 31 août 2025. La première juge a également considéré que faute de paiement dans le délai imparti - l'existence d'un accord compensatoire n'étant pas démontré - le congé signifié, tant à la société A.\_\_\_\_\_ Sàrl qu'à F.\_\_\_\_\_, pour le 31 octobre 2025, par avis du 24 septembre 2025, était valable et que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC.

**B.** Par acte du 27 mars 2026, A.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance et conclu, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause en procédure ordinaire au Tribunal des baux. Elle a également requis l'effet suspensif à son appel.

Par courrier du 31 mars 2026, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (ci-après : le juge délégué) a informé l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC).

C. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer.

Par courrier du 13 avril 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**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)** L'appelante est une société à responsabilité limitée de droit suisse dont le siège est à B\*\*\*. F. \_\_\_\_\_ en est l'unique associé gérant, avec signature individuelle.

L'intimé est propriétaire de la part de propriété par étages n° [...], portant sur le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble n° [...] de la Commune de G. \_\_\_\_\_.

**b)** Le 31 août 2022, l'intimé, d'une part, et l'appelante ainsi que, solidairement avec elle, F. \_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur un local industriel comprenant au rez-de-chaussée un atelier avec WC, douche et local technique d'environ 60 m<sup>2</sup> et au 1<sup>er</sup> étage un bureau avec WC et douche d'environ 60 m<sup>2</sup>, sis [...] à G. \_\_\_\_\_, lot n° [...], dès le 1<sup>er</sup> septembre 2022. Le loyer mensuel total était de 1'980 fr., payable d'avance.

**2.** **a)** Par courriers recommandés du 19 août 2025, l'intimé a réclamé aux locataires le paiement de 17'820 fr. représentant l'arriéré de loyer dû pour la période du mois de décembre 2024 au mois d'août 2025 et leur a signifié que le bail serait résilié s'ils ne payaient pas dans les trente jours.

**b)** Par courriers recommandés du 24 septembre 2025 adressés séparément aux locataires, l'intimé a résilié le bail pour le 31 octobre 2025, à défaut de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

**3. a)** Par requêtes déposées le 16 janvier 2026 à l'encontre de l'appelante (JL26.\*\*) et de F. \_\_\_\_\_ (JL26.\*\*), l'intimé a conclu à ce que la juge de paix ordonne l'expulsion immédiate des locataires précités des locaux commerciaux occupés dans l'immeuble sis [...] à G. \_\_\_\_\_, qu'elle autorise le recours à la force publique si nécessaire et mette les frais à la charge des locataires.

**b)** Par réponse du 10 février 2026, l'appelante a conclu à ce que la juge de paix reconnaisse l'absence de fondement légal à la requête émise par l'intimé et concernant la demande d'expulsion, en sachant qu'une autorisation de procéder a été délivrée au profit de l'appelante par la Commission de conciliation, qu'elle rejette la demande d'expulsion, qu'elle libère l'appelante de la demande émise par l'intimé à la Justice de paix du district de Morges, qu'elle en tire toutes les conséquences de droit, y compris en matière de frais de procédure, qu'elle mette les frais de la cause intégralement à la charge de l'intimé et qu'elle alloue de pleins dépens pour la procédure à l'appelante.

**c)** L'audience d'expulsion s'est tenue le 24 février 2026 notamment en présence de l'intimé et de F. \_\_\_\_\_ personnellement et en sa qualité d'associé gérant de l'appelante.

Par déterminations écrites produites lors de l'audience du 24 février 2026, l'appelante a requis la suspension de la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu sur la procédure ouverte par l'appelante le 9 janvier 2026 devant le Tribunal des baux. Subsidiairement, elle a conclu au rejet de la requête d'expulsion et la prise en considération de la situation personnelle et médicale de F. \_\_\_\_\_.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours 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 ; TF 4A\_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité, consid. 1.2.2.3 ; TF 4A\_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). 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).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est atteinte et l'appel a été déposé en temps utile par une personne morale partie à la procédure de première instance, qui dispose donc un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 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 (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_169/2024, 5A\_171/2024 du 5 août 2025 consid. 8.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_357/2024 du 26 août 2025 consid. 3.4.1.2 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges 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**

**2.2.1** Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187). L'appel est une voie de réforme puisque, s'il est admis, l'instance d'appel doit statuer elle-même, à nouveau, sur la cause (art. 318 al. 1 let. b CPC). L'acte d'appel doit donc contenir des conclusions en réforme de la décision attaquée (TF 4A\_414/2024 du 18 mars 2025 consid. 2.2.1). L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se

limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (CACI 20 août 2025/366 consid. 1.2 ; CACI 8 août 2025/350 consid. 4.1.2.2). Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid. 1.3).

Les conclusions doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi (TF 5A\_467/2023 du 14 novembre 2023 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_765/2022 du 24 avril 2023 consid. 6.1). Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, le cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 précité, consid. 6.2 ; TF 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.1). L'interdiction du formalisme excessif commande ainsi de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (ATF 149 III 224 consid. 5.2.2 et réf. cit.).

**2.2.2** En l'espèce, il ressort des conclusions formulées par l'appelante que celle-ci requiert l'annulation de l'ordonnance attaquée ainsi que le renvoi de la procédure devant le Tribunal des baux. Dès lors, il n'apparaît pas qu'elle formule une conclusion en réforme. Cela étant, au vu de la nature de la procédure, on peut déduire que l'appelante demande en réalité qu'il soit considéré que les conditions d'application de la procédure des cas clairs (art. 257 CPC) ne sont pas réunies, le Tribunal des baux devant instruire pour le surplus la requête que l'appelante a déposée devant cette autorité. La question de la recevabilité des conclusions de l'appelante peut toutefois rester indécise, l'appel étant irrecevable pour les motifs qui suivent.

## **2.3**

**2.3.1** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office, le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit 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. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176, *loc. cit.* ; TF 4A\_328/2024 du 25 juin 2025 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1).

Lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou 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, *loc. cit.* ; TF 5A\_779/2021, 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 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 4A\_328/2024, *loc. cit.* ; TF 5A\_781/2024 du 9 mai 2025 consid. 3.3.2). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 4 décembre 2025/4034 consid. 2.2 ; CACI 17 avril

2025/175 consid. 3 ; CACI 4 mars 2025/113 consid. 2.2 ; CACI 30 janvier 2025/60 consid. 5.1).

Pour satisfaire à une motivation de son appel conforme à l'art. 311 al. 1 CPC et à la jurisprudence fédérale, l'appelant doit reprendre ses prétentions, en s'en prenant à l'argumentation du premier jugement, et présenter en relation avec chacune d'elles, successivement ses griefs de fait, de telle façon que la cour cantonale puisse savoir quels faits sont remis en cause et quelle est leur influence sur chacune de ces questions, et ensuite, pour le cas où les faits de l'arrêt attaqué sont confirmés, s'il subsiste des violations du droit, autrement dit ses griefs de droit (TF 4A\_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.3 ; TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.3).

**2.3.2** L'écriture d'appel est constituée pour l'essentiel – en dehors de la page de titre, des conclusions, d'une partie recevabilité et d'un « avant-propos » – d'une longue suite d'allégations comportant, pour certaines, des propositions de moyens de preuve. En cela l'appel a le même contenu que la requête en annulation de la résiliation du bail que l'appelante a déposée devant le Tribunal des baux le 9 janvier 2026, produite en première instance. Cette manière de faire est irrecevable à plus d'un titre. Tout d'abord, l'appelante ne fait que présenter sa propre version des faits sans exposer de quelle manière ceux retenus par la première juge seraient inexacts ou devraient être complétés. En outre, en ne faisant que reprendre des allégations déjà présentées en première instance, l'appelante ne respecte pas les obligations de motivation mises à sa charge. En particulier, elle n'expose pas en quoi le raisonnement de la première juge, qui a examiné les points soulevés par l'appelante, serait entaché d'erreur.

L'appel est ainsi irrecevable

### **3.**

**3.1** A supposer recevable, l'appel devrait, en tout état de cause, être rejeté pour défaut de légitimation active.

**3.2** 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, SJ 2015 I 126 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1 ; TF 4A\_26/2023 du 14 février 2023 consid. 2.1.2). 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 réf. cit. ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 et réf. cit. ; 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 aux baux de locaux commerciaux (ATF 146 III 346, *loc. cit.* ; TF 4A\_127/2022, *loc. cit.* ; TF 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1 *in fine*). Elle s'étend également à la demande de constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une résiliation (ATF 146 III 346, *loc. cit.* ; TF 4A\_127/2022, *loc. cit.* ; TF 4A\_347/2017, *loc. cit.*).

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 précité, consid. 3 ; TF 4A\_667/2024 du 25 septembre 2025 consid. 3). Selon l'art. 70 al. 2 CPC, les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception de l'introduction d'un appel ou

d'un recours. Ainsi, pour l'appel, tous les consorts nécessaires doivent agir ensemble (ATF 142 III 782 précité, consid. 3.1.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379 ; TF 4A\_667/2024, *loc. cit.*).

**3.3** En l'espèce, il ressort du contrat de bail conclu le 30 août 2022, produit à l'appui des deux requêtes, que tant l'appelante que F. \_\_\_\_\_ sont locataires des locaux sis [...] à G. \_\_\_\_\_. L'ordonnance dont est appel a d'ailleurs été rendue à rencontre des deux colocataires. S'agissant d'un rapport juridique uniforme, l'appelante et F. \_\_\_\_\_ devaient former conjointement appel. On ne saurait admettre que l'acte étant signé par l'associé gérant de l'appelante, qui se trouve être le colocataire, l'appel a été formé également en son nom, tant les conclusions que la feuille de tête de l'écriture indiquant clairement que seule l'appelante procède.

**4.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe un nouveau délai à A.\_\_\_\_\_ Sàrl et à F.\_\_\_\_\_ pour libérer les locaux commerciaux occupés dans l'immeuble sis [...], à G.\_\_\_\_\_ (atelier avec WC, douche, d'environ 60 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, plus bureau avec WC, douche, d'environ 60 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage).
- III. 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 :

- A.\_\_\_\_\_ Sàrl,
- M. F.\_\_\_\_\_ (personnellement),
- M. C.\_\_\_\_\_ (personnellement),

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).

Le greffier :