

C1 26 49

C2 26 24

ARRÊT DU 23 AVRIL 2026

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Christophe Pralong, juge ; Laura Cardinaux, greffière ;

en la cause

X _____, appellant et intimé,

contre

Y _____, instante et appelée, représentée par Maître Audrey Wilson-Moret, avocate
à Martigny.

(cas clair ; expulsion du locataire ; indemnité pour occupation illicite)

appel contre la décision rendue le 20 mai 2025 par le Tribunal des districts de Martigny
et St-Maurice (MAR C2 26 1)

vu

le contrat de bail signé par Y _____, propriétaire de l'appartement de 4.5 pièces, sis A _____ à B _____, et C _____, locataire, le 27 septembre 2021, avec effet du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation dans un délai de trois mois, pour un loyer mensuel de 1830 fr., « acompte sur les frais accessoires » (130 fr.) compris (dos. p. 10) ;

l'avenant du 1^{er} septembre 2024 audit contrat, par lequel X _____ a repris seul les droits et obligations découlant de celui-ci (dos. p. 14) ;

le courrier recommandé du 19 septembre 2025, par lequel la bailleresse a informé le locataire de son retard de paiement (quatre mois, soit de juin à septembre 2025) à hauteur de 7320 fr., montant que celui-ci était invité à payer dans les trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié en vertu de l'art. 257d CO (dos. p. 29) ;

le retour de ce courrier « non réclamé » à l'expéditeur le 30 septembre 2025 (dos. p. 30-31) ;

la résiliation de bail pour le 30 novembre 2025, adressée par la bailleresse, sur formule officielle et par pli recommandé, au locataire le 30 octobre 2025 ;

le retour de ce courrier « non réclamé » à son expéditeur le 9 novembre 2025 (dos. p. 34-35) ;

la demande de prolongation de bail déposée le 28 novembre 2025 par X _____ auprès de la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, dans laquelle il ne conteste pas la validité formelle du congé et précise que la résiliation est due à retards de paiement, situation qu'il reconnaît (dos. p. 26 et 27) ;

la réquisition de poursuite introduite le 1^{er} décembre 2025 par la bailleresse à l'encontre du locataire, pour les loyers et acomptes de frais accessoires impayés des mois de juin à décembre 2025, totalisant 12'810 fr. (dos. p. 36) ;

le courrier du 9 décembre 2025 par lequel la Commission de conciliation en matière de bail à loyer a convoqué la bailleresse et le locataire à une audience de conciliation prévue le 21 avril 2026 (dos. p. 38) ;

la requête en expulsion et en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, déposée le 5 janvier 2026 par Y _____ à l'encontre de X _____ devant le Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice ;

le dispositif du 28 janvier 2026 par lequel la juge de district a prononcé ce qui suit (MAR C2 26 1) :

1. La requête d'expulsion du locataire en cas clair est admise.
2. Il est ordonné l'expulsion de X _____ de l'appartement, sis A _____, B _____. Il devra libérer l'appartement de tous biens et remettre les clefs à Y _____. Les injonctions précitées sont prononcées sous menace des peines et sanctions prévues à l'art. 292 CP dont la teneur est la suivante :
« Quiconque ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende ».
3. Faute d'exécution dans les vingt jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.
4. X _____ est condamné à verser à Y _____ la somme mensuelle de 1830 fr. dès le 1^{er} décembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite.
5. Les frais, par 300 fr. (600 fr. en cas de motivation de la décision), sont mis à la charge de X _____ qui versera à Y _____ une indemnité équitable pour ses dépens de 600 francs.

la motivation de cette décision requise 7 février 2026 par X _____ ;

l'envoi aux parties, en date du 11 février 2026, de la motivation de ladite décision ;

le recours interjeté le 21 février 2026 (date du sceau postal) contre ce prononcé par X _____ (TCV C1 26 49) ;

l'ordonnance du juge soussigné du 24 février 2026, impartissant au prénommé un délai de dix jours pour effectuer une avance de 400 francs ;

la requête d'assistance judiciaire déposée le 11 mars 2026 par X _____ (TCV C2 26 24) ;

l'ordonnance du juge soussigné du 13 mars 2026 impartissant un délai de vingt jours à X _____ pour remplir une déclaration concernant sa situation personnelle et financière et fournir les pièces justificatives utiles ;

l'absence de réponse donnée à cette ordonnance dans le délai imparti ;

la réponse du 2 avril 2026 de Y _____ concluant au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens ;

les actes des causes ;

considérant

que l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC) ; que le recours est, quant à lui, recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) ;

que lorsque le litige porte uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair 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) ;

que compte tenu du loyer mensuel de 1830 fr. prévu par le contrat de bail en question, la valeur litigieuse de l'action en évacuation se monte à 10'980 fr. (6 x 1830 fr.) ; qu'il faut y ajouter celle de l'action en paiement introduite en parallèle et visant à la condamnation par le locataire à verser une occupation illicite dès le 1^{er} décembre 2025 ; que, partant, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. ; qu'en conséquence, seule la voie de l'appel est ouverte ;

que l'appelant a toutefois, suivant les indications figurant au pied de la décision entreprise, introduit un recours qu'il convient, conformément au principe de la bonne foi, de convertir en appel dès lors que sa conversion ne nuit pas aux intérêts de ce dernier (cf. art. 52 al. 2 CPC ; BALMER, Die falsche Rechtsmittelbelehrung [Art. 52 Abs. 2 nZPO], in RSPC 5/2024 p. 557 ff. ; Marco CHEVALIER / Severin BOOG, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2025, n. 39 ad art. 52 CPC) ;

que si la décision a, comme en l'espèce, été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 248 let. b CPC et 314 al. 1 CPC) et un juge cantonal unique est compétent pour statuer (art. 5 al. 2 let. c LACPC) ;

qu'en l'occurrence, la décision entreprise a été notifiée le 12 février 2026 à X _____ ; que l'appel interjeté le 21 février suivant par celui-ci, qui dispose pour le surplus de la qualité pour recourir, a dès lors été déposé en temps utile ;

que l'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC) ; que suivant l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel ; que la motivation de l'acte est indispensable au déroulement régulier de la procédure d'appel (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3) ; qu'il appartient dès lors à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1), qu'il doit donc tenter d'établir que sa thèse l'emporte sur celle de la décision entreprise ; qu'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 de montrer que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision querellée est entachée d'erreurs ; qu'il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement ; que 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 conteste et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1) ; que si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision querellée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision entreprise, voire 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 l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 ; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ; qu'en effet, la motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office par le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1) ;

qu'en l'espèce, la juge de district a constaté que X _____ était en demeure dans le paiement des loyers et que le contrat de bail litigieux avait été valablement résilié dans le délai légal par formule officielle du 30 octobre 2025 et pour le 30 novembre 2025 ; que le locataire avait certes déposé une requête en prolongation du bail le 1^{er} décembre 2025, mais que celle-ci était tardive car déposée au-delà de 30 jours dès réception de l'avis de résiliation du 30 octobre 2025 ; qu'au demeurant, une prolongation de bail était exclue dès lors que la résiliation était justifiée par la demeure du locataire dans le paiement des loyers (art. 272a al. 1 let. a CO) ; que, partant, le bail avait valablement pris fin le 30 novembre 2025 ; que le locataire n'avait pas libéré l'immeuble loué ; que la

juge de district a donc admis la requête d'expulsion en fixant un délai de 20 jours dès l'entrée en force de la décision pour la libération des locaux dès lors que le locataire ne payait plus le loyer et qu'il savait depuis le 20 septembre 2025 qu'il pouvait faire l'objet d'une requête d'expulsion ;

que s'agissant de l'indemnité pour occupation illicite, la juge de district l'a fixée à 1830 fr. dès le 1^{er} décembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (cf. ch. 4 dispositif de la décision attaquée) ;

qu'en l'occurrence, dans son écriture du 21 février 2026 (date du sceau postal), l'appelant ne conteste pas l'expulsion en tant que telle, mais seulement le délai de 20 jours accordé la juge intimée pour l'exécution de l'évacuation (cf. ch. 3 du dispositif de la décision attaquée) ;

que cela étant, le locataire ne s'en prend nullement au raisonnement tenu par la juge intimée ; qu'il se contente en effet de déclarer que « la fixation d'un délai d'exécution inférieur de cinq semaines apparaît disproportionnée » dans le cas présent, compte tenu notamment de « l'absence de danger ou de trouble pour l'immeuble » ainsi que « du caractère exclusivement financier du litige » ; que ces considérations ne constituent pas une critique suffisante de la décision entreprise, laquelle n'est nullement mise en cause quant aux faits retenus ainsi qu'à leurs conséquences juridiques ;

que par ailleurs, le locataire – qui occupe seul l'appartement – a bénéficié d'un délai de près de trois mois pour s'exécuter, compte tenu de la prolongation de fait consécutive à la présente procédure d'appel, ce qui n'est pas négligeable ; qu'au surplus, il n'a aucunement démontré avoir entrepris en vain des démarches sérieuses en vue de se reloger ; qu'à l'inverse, il expose avoir pris « des dispositions concrètes et sérieuses pour intégrer un nouveau logement à compter du 31 mars 2026 » ; qu'au terme de son écriture, il s'est même « engagé irrévocablement à quitter restituer les locaux sis A _____, B _____, au plus tard le 31 mars 2026, en remettant les clés et en libérant intégralement l'appartement, sans condition ni réserve » ; qu'il n'y a donc pas lieu de modifier le délai d'évacuation qui lui a été octroyé par la première juge ;

que, dans ces conditions, le présent appel ne peut qu'être entièrement rejeté, dans la mesure de sa faible recevabilité ;

qu'au vu des arguments soulevés, et compte tenu des considérants qui précèdent, l'appel était dépourvu de toute chance de succès (cf. art. 117 let. b CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_583/2020 du 9 septembre 2020 consid. 3.1 et la référence) ;

que dans tous les cas, faute pour le requérant, d'avoir satisfait à son devoir de collaboration et établi son indigence, la requête d'assistance judiciaire formulée pour la procédure d'appel est rejetée ;

que, compte tenu du rejet du présent appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de la procédure de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*) ;

que, dans ces conditions, pour les motifs exposés par la décision attaquée, les frais de ladite procédure, arrêtés à 600 fr., sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (cf. art. 106 al. 1 CPC) ;

que ce dernier versera en outre à l'instante une indemnité de 600 fr. à titre de dépens pour cette même procédure ;

qu'au vu du faible degré de difficulté de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (cf. art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire pour le présent arrêt (cf. art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 400 fr. (cf. art. 18 et 19 LTar) et doivent être mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) ;

que l'activité utilement déployée par la mandataire de la bailleresse devant le Tribunal de céans a consisté en la prise de connaissance de l'appel ainsi qu'en la rédaction d'une réponse de quatre pages ; que X _____ versera dès lors à l'appelée une indemnité de dépens globalement arrêtée à 500 fr., TVA et débours compris (cf. art. 27, 29, 34 et 35 al. 1 let. a LTar) ;

par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Par conséquent, le jugement rendu le 28 janvier 2026 par la juge des districts de Martigny et St-Maurice est confirmé dans la teneur suivante :

1. La requête d'expulsion du locataire en cas clair est admise.
2. Il est ordonné l'expulsion de X _____ de l'appartement sis A _____, B _____. X _____ devra libérer l'appartement de tous biens et remettre les clefs à Y _____. Les injonctions précitées sont prononcées sous menace des peines et sanctions prévues à l'art. 292 CP dont la teneur est la suivante :
« Quiconque ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende ».
3. Faute d'exécution dans les vingt jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.
4. X _____ est condamné à verser à Y _____ la somme mensuelle de 1830 fr. dès le 1^{er} décembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite.
5. La requête d'assistance judiciaire présentée par X _____ en instance d'appel est rejetée.
6. Les frais de justice (première instance : 600 fr. ; seconde instance : 400 fr.) sont mis à la charge de X _____.
7. X _____ versera à Y _____ une indemnité de 1'100 fr. (première instance : 600 fr. ; seconde instance : 500 fr.) à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure.

Sion, le 23 avril 2026