

C1 25 259

**ARRÊT DU 13 FÉVRIER 2026**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour civile II**

Bertrand Dayer, juge ; Yves Burnier, greffier

**en la cause**

**X \_\_\_\_\_**, intimé et appelant

**contre**

**Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_**, requérants et appelés, représentés par Maître Ophélie Jollien, avocate à Sion.

(expulsion du locataire ; cas clair)

### **Faits**

**A.** Le 12 avril 2021, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, d'une part, et X \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement meublé de 2,5 pièces (appartement xx), sis au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment se trouvant à la rue A \_\_\_\_\_, à B \_\_\_\_\_ (dos. p. 18).

**B.** Ce bail débutait le 15 avril 2021 pour se terminer le 15 avril 2022 et, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance contractuelle, se renouvelait tacitement pour une durée indéterminée, avec la possibilité de le résilier au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois. Le loyer mensuel était fixé à 1300 fr. - y compris 100 fr. pour la « consommation d'électricité » - et devait être versé d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois, sur le compte postal des bailleurs (dos. p. 18-19).

**C.** Les loyers des mois d'avril à décembre 2024 ont été payés par le locataire en un seul versement de 11'700 fr. (9 x 1300 fr.) effectué le 3 juillet 2024 (dos. p. 21). Quant au loyer du mois de janvier 2025, il ne l'a versé que le 28 février 2025 (dos. p. 22) et, le 1<sup>er</sup> avril 2025, n'a que partiellement acquitté (1280 fr.) celui du mois de février 2025 (dos. p. 23). Il a encore viré un montant de 1300 fr. aux époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ le 28 mai 2025, lesquels ont considéré qu'il s'agissait du loyer pour le mois de mars de cette même année (dos. p. 24-25).

**D.** Par courrier - expédié à la fois en recommandé et en A+ - du 30 juillet 2025, lesdits époux ont mis leur locataire en demeure de leur payer les loyers impayés des mois d'avril à juillet 2025, soit 5200 fr. au total, dans les 30 jours, faute de quoi le bail qui les liait serait résilié conformément à l'article 257d CO. Ils lui ont également rappelé que le loyer était payable « par mois d'avance » (dos. p. 25).

Le courrier recommandé a été retiré par X \_\_\_\_\_ le 7 août 2025 (dos. p. 28, 30) et celui envoyé en A+ distribué dans sa case postale le 31 juillet 2025 (dos. p. 27).

**E.** Le 29 août 2025, l'intéressé a confirmé à la mandataire des bailleurs qu'il avait bien relevé le courrier recommandé précité le 7 août 2025 et qu'il s'acquittait d'un « petit acompte concernant le paiement du loyer de septembre ». Il a également affirmé que les « 5 loyers en souffrance », soit ceux d'avril à août 2025, seraient payés « entre le 15 et [le] 18 septembre » lorsqu'il aurait reçu « une grande somme d'argent » lui permettant, comme en 2024, de « payer 12 mois d'avance » (dos. p. 29).

**F.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2025, X \_\_\_\_\_ a versé une somme de 102 fr. aux époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ à titre « [d']acompte loyer septembre 2025 » (dos. p. 33).

**G.** Par courrier - expédiés à la fois en recommandé et en A+ - du 11 septembre 2025, les bailleurs, se référant à leurs précédentes correspondances du 30 juillet 2025 (cf. lettre D ci-dessus), ont constaté que leur locataire avait disposé d'un délai au 8 septembre 2025 pour s'acquitter de ses arriérés de loyer à hauteur de 5200 fr. pour les mois d'avril à juillet 2025. Dans la mesure toutefois où il ne s'était pas exécuté et n'avait pas non plus payé les loyers des mois d'août et septembre 2025, ils l'informaient faire usage de la possibilité offerte par l'article 257d al. 2 CO et, dès lors, résilier le contrat de bail qui les liait pour le 31 octobre 2025. La formule officielle de résiliation était en outre jointe à ce courrier. Les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont par ailleurs rendu X \_\_\_\_\_ attentif au fait que, s'il n'avait pas évacué tous ses effets personnels de l'appartement pour la date précitée, une procédure d'expulsion serait introduite (dos. p. 34-37).

Ce courrier recommandé n'a pas été retiré par X \_\_\_\_\_ (dos. p. 42) et le courrier A+ a été distribué dans sa case postale le 12 septembre 2025 (dos. p. 40).

**H.** Le 23 septembre 2025, par courrier A, les bailleurs ont envoyé à leur locataire une copie du pli recommandé qu'ils lui avaient adressé le 11 septembre 2025 et qui leur avait été retourné par La Poste avec la mention « non réclamé ». Ils lui ont également rappelé que la résiliation du bail prenait effet au 31 octobre 2025 (dos. p. 43).

**I.** Auparavant, le 16 septembre 2025, X \_\_\_\_\_ avait versé aux époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ un montant de 7800 fr. pour les loyers d'avril à septembre 2025 (dos. p. 44) et, le 20 octobre 2025, il leur a encore viré un montant de 1300 fr. à titre de loyer pour ce mois-là (all. 46 et dos. p. 45).

**J.** Dans deux courriers datés des 16, respectivement 22 octobre 2025, et envoyés dans la même enveloppe aux bailleurs le 23 octobre 2025, le locataire leur a indiqué attendre « toujours le décompte électricité de l'année 2024 » et leur a réclamé un montant de 735 fr. (1735 fr. - 1200 fr. [sic]), correspondant, à bien le comprendre, au montant qu'il estimait lui être dû après compensation entre ce qui devait lui être remboursé sur les acomptes pour les frais d'électricité qu'il avait payés en 2024 et 2025 (1735 fr.) et le loyer du mois d'octobre 2025, déduction faite de l'acompte de 100 fr. concernant ces mêmes frais (1200 fr.). Il a simultanément précisé que ce montant de 735 fr. pourrait être imputé sur le loyer du mois de novembre 2025 - de sorte que tous les loyers seraient alors payés « en avance jusqu'au 18 novembre » - et proposé de

payer encore six mois de loyer par avance, de manière à pouvoir occuper le logement jusqu'au 15 avril 2025 (recte : 2026), ceci malgré le bruit des avions militaires utilisant l'aéroport de B \_\_\_\_\_ (dos. p. 46-54).

**K.** Par courrier A+ du 24 octobre 2025, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ lui ont notamment répondu qu'ils n'acceptaient pas le paiement de six mois de loyer par avance et n'entendaient pas revenir sur la résiliation du bail pour le 31 octobre 2025. Ils l'ont également informé que le décompte « C \_\_\_\_\_ pour l'année 2024 » lui serait transmis « dans les meilleurs délais » et que ses prétentions étaient, à ce stade, entièrement contestées (dos. p. 55).

**L.** Le 28 octobre 2025, X \_\_\_\_\_ a déposé au secrétariat du mandataire des bailleurs une copie du courrier précité du 23 septembre 2025 (cf. lettre H ci-dessus), sur lequel il avait apposé les annotations manuscrites suivantes : « De qui se moque t'on ! de la loi, ou de votre bureau ??? », « Dura lex sed lex... », « Opposition », « Non conforme, au contrat de bail signé le 12/04/2021 Dont acte.... » (dos. p. 56).

**M.** Le 29 octobre 2025, il a également saisi la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) d'une « demande d'annulation de la résiliation » et de « prolongation du bail » (dos. p. 63-67, 76, 88).

**N.** Le 6 novembre 2025, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont déposé une requête en expulsion (cas clair au sens de l'art. 257 CPC) à l'encontre de leur locataire auprès du Tribunal du district de B \_\_\_\_\_, en formulant les conclusions suivantes :

1. Ordonner à X \_\_\_\_\_ de libérer de tous biens et de toutes personnes l'appartement sis rue A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ et lui ordonner de remettre les clés à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ pour le 28 novembre 2025.
2. Dire que faute d'exécution dans les cinq jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.
3. Condamner X \_\_\_\_\_ à verser à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ la somme mensuelle de Fr. 1'300.00 dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle.
4. Mettre tous les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en faveur de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ à charge de X \_\_\_\_\_ ».

**O.** Ils ont encore complété leur demande le 11 novembre 2025 (dos. p. 73 ss).

**P.** Le 14 novembre, la Commission de conciliation a suspendu la procédure pendante auprès d'elle jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (dos. p. 99).

**Q.** Dans sa détermination du 15 novembre 2025, X \_\_\_\_\_ a sollicité l'assistance judiciaire et le soutien d'un avocat pour pouvoir se déterminer sur ladite requête d'expulsion. Il a également répété qu'il s'était toujours acquitté de son loyer et que « Monsieur Z \_\_\_\_\_ » lui devait 1762 fr. (dos. p. 93-94).

**R.** Par décision du 28 novembre 2025, la Juge xx1 du district de B \_\_\_\_\_ a prononcé (cause B \_\_\_\_\_ xx-xx) :

1. Ordre est donné à X \_\_\_\_\_ de libérer de tous biens et de toutes personnes l'appartement sis rue A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ **pour le 31 décembre 2025, à 11h00.**
2. Les clés des locaux en possession de X \_\_\_\_\_ seront restituées à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, ou à leur représentant, pour cette même date.
3. Au besoin, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ pourront requérir l'intervention de la force publique. Les frais y relatifs seront à la charge de X \_\_\_\_\_.
4. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ le montant de 1'300 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, jusqu'à la date de libération des locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite.
5. Les frais judiciaires, par 800 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
6. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, une indemnité de 800 fr. à titre de dépens.

**S.** Par dispositif du même jour, cette magistrate a également décidé ce qui suit (cause B \_\_\_\_\_ xx-xx1) :

1. La requête d'assistance judiciaire déposée le 15 novembre par X \_\_\_\_\_ est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais ne sont pas perçus dans la cause B \_\_\_\_\_ xx-xx1.
3. Les dépens suivront le sort de ceux de la cause principale (B \_\_\_\_\_ xx-xx).

**T.** Le 9 décembre 2025, X \_\_\_\_\_ a recouru à l'encontre de ces deux décisions (B \_\_\_\_\_ xx-xx et xx-xx1) auprès du Tribunal de céans. Il a en particulier soutenu que « tout [avait] été payé, les loyers en retard et en avance » pour 2024 et 2025 et qu'il avait signé un « contrat de bail à 5 ans le 15/04/21 » qui pouvait être résilié « 3 mois à l'avance, soit le 14/01/26 », ce qu'avait ignoré la juge de première instance. Il s'est

néanmoins déclaré d'accord de libérer son logement pour le 15 avril 2026 à 11h00, étant précisé que les loyers dus depuis janvier 2026 jusqu'à cette date seraient payés par le « CMS de B \_\_\_\_\_ ». Il a par ailleurs répété que « le bailleur » lui devait un montant de 1762 fr. « d'avance électricité de l'année 2024 et 2025, bilan au 31/10/25 » ainsi que 120 fr. pour les mois de novembre et décembre 2025. Il a également sollicité l'assistance d'un avocat d'office qui pourrait déposer les pièces utiles à sa défense. Il a finalement requis que la « peu crédible » motivation de, à bien le comprendre, la décision rendue dans la cause B \_\_\_\_\_ xx-xx1 soit demandée au Tribunal du district de B \_\_\_\_\_.

**U.** Dans leur détermination du 23 décembre 2025, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont conclu comme suit :

1. En ce qui concerne la décision xx-xx1, le recours est déclaré irrecevable.
2. Subsidairement, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
3. En ce qui concerne la décision xx-xx, l'appel est déclaré irrecevable.
4. Subsidairement, l'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
5. Les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une équitable indemnité de dépens en faveur de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.

**V.** L'appelant s'est à son tour déterminé le 15 janvier 2026. Il a notamment prétendu que tous les loyers pour 2024 et 2025 - avec même 100 fr. de plus pour le mois de décembre 2025 - avaient été payés, certes en retard, mais avec l'accord des appelés, étant également précisé que le contrat de bail qui les liait n'indiquait pas les conséquences d'un retard de paiement. Par ailleurs, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ lui devaient un montant de 1762 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an « dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour décompte 2025 et le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour décompte 2024 » à titre d'acomptes versés en trop pour les frais d'électricité. Il s'est fondé à cet égard sur ses propres calculs établis « selon les décomptes 2021, 2022 et 2023 » signés par les parties. Il a également réitéré sa demande d'assistance judiciaire car « inscrit au CMS de B \_\_\_\_\_ depuis 2021 », il ne disposait pas des « ressources suffisantes » pour « avoir un avocat ». Sa cause n'était de surcroît pas dénuée de chances de succès.

**W.** Dans deux écritures déposées spontanément les 27 janvier et 3 février 2026, l'appelant a encore sollicité le dépôt par les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ou par « C \_\_\_\_\_ » des « décomptes d'électricité demandés pour 2024 et 2025 ».

## Considérant en droit

### 1.

**1.1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une décision d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (cf. art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

**1.1.2** Selon la jurisprudence, pour déterminer la valeur litigieuse de l'action en expulsion, il convient de distinguer si cette action concerne uniquement l'expulsion ou si la validité du congé doit également être examinée. La valeur litigieuse correspond, dans le premier cas, à celle de l'usage des locaux pendant la durée prévisible d'un procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois, et dans le second cas, aux montants des loyers pendant la période de protection (trois ans) prévue à l'article 271a al. 1 let. e CO (cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 ; arrêt 5A\_835/2023 du 20 février 2024 consid. 1 et les réf.).

**1.1.3** En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement pris à bail par l'appelant est de 1300 fr. et le juge soussigné doit examiner à titre préjudiciel la validité du congé donné par les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, dont la requête d'expulsion tendait en outre au paiement par X \_\_\_\_\_ d'une indemnité pour occupation illicite dudit appartement d'un montant mensuel de 1300 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux.

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (cf. art. 308 al. 2 CPC).

**1.2.** La décision d'expulsion entreprise (B \_\_\_\_\_ xx-xx) ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de sa notification (cf. art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (cf. art. 311 al. 1 CPC) contre cette décision finale de première instance, par le locataire qui a succombé et possède ainsi un intérêt à recourir (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est recevable.

**1.3** En revanche, la décision rendue, le même jour, en matière d'assistance judiciaire (B \_\_\_\_\_ xx-xx1), ne revêt que la forme d'un dispositif non motivé (cf. art. 239 al. 1 let. b CPC), lequel n'est susceptible, ni de recours, ni d'appel (cf. arrêt 5A\_129/2023 du 28 février 2023 consid. 6 et les réf.). Dans la mesure toutefois où X \_\_\_\_\_ n'est pas

assisté par un mandataire professionnel et a expressément sollicité, dans son écriture d'appel, que la motivation de cette décision soit établie (cf. p. 4 *in fine* de ladite écriture), il convient de considérer qu'il a fait usage, en temps utile, de la possibilité offerte par l'article 239 al. 2 CPC (cf. STAEHELIN, in Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur ZPO, 4<sup>ème</sup> éd., 2025, n. 31 art. 239 CPC ; SCHMID/BRUNNER, Commentaire bâlois, 4<sup>ème</sup> éd., 2024, n. 25 ad art. 239 CPC). Par conséquent, cette demande de motivation doit être transmise à la juge de première instance comme objet de sa compétence.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit (cf. art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (cf. art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (cf. art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Revoyant librement l'application du droit (cf. art. 57 CPC), l'instance d'appel n'est liée, ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement dudit tribunal sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (cf. arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

**2.2** La procédure d'appel est en principe écrite et l'autorité statue sur pièces (cf. LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, n. 2.3.8 p. 280 et les réf.). Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la demande de « convocation des parties » formulée par l'appelant.

## **3.**

**3.1.1** Aux termes de l'article 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 (a) et que la situation juridique est claire (b).

La maxime des débats est applicable (cf. art. 55 al. 1 CPC ; ATF 144 III 462 consid. 3.2).

**3.1.2** Cette procédure est en particulier fréquemment utilisée par un bailleur pour obtenir l'expulsion d'un locataire. Elle est ouverte même dans l'hypothèse où ce dernier a contesté, en justice, la résiliation de son bail et que cette procédure est encore

pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3 ; arrêt 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3 et 6.2).

**3.2.1** Aux termes de l'article 257d CO, 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 de la totalité du loyer réclamé dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

**3.2.2** La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'article 257d al. 1 CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (cf. ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé, sauf si le congé est jugé contraire aux règles de la bonne foi. A cet égard, l'annulation de la résiliation a été admise lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard de paiement est de peu d'importance, un ou deux jours au plus - mais pas huit jours (cf. arrêt 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf.) - pour autant que le locataire se soit, jusqu'à ce moment-là, toujours acquitté à temps de son loyer (cf. LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 8 et 10 ad art. 257d CO ; LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, n. 2.3.6 p. 881 et les réf.).

**3.2.3** La prolongation du bail est exclue (cf. art. 272a al. 1 let. a CO), y compris en cas de congé ordinaire précédé d'un avis comminatoire selon l'article 257d al. 1 CO (cf. LACHAT/BOHNET, n. 10a ad art. 257d CO et les réf.). En outre, à l'expiration de la date pour laquelle le congé a été donné, le bailleur a la faculté d'intenter la procédure d'expulsion si les locaux demeurent occupés (cf. LACHAT et al., op. cit., n. 2.3.11 p. 883). Dans ce cadre, le bailleur peut également réclamer au locataire une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant correspond en principe au loyer précédemment payé (cf. LACHAT/BOHNET, n. 11 ad art. 257d CO et les réf.). A cet égard, la voie du cas clair est ouverte lorsque rien ne permet de remettre en cause le fait que l'indemnité pour occupation illicite des locaux doit correspondre au montant du loyer brut (cf. BOHNET, Actions civiles, Vol. II, 3<sup>ème</sup> éd., 2025, § 23 n. 13).

**3.2.4** L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257d CO présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (cf. art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Il incombe au bailleur, conformément à l'article 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'article 257d CO (faits générateurs de droit, soit l'existence d'un contrat de bail entre les parties au sens de l'art. 253 CO, la remise de l'objet loué au locataire et la résiliation du contrat de bail, laquelle fonde l'obligation de restitution, cf. arrêt 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance.

**3.3.1** Dans le cas particulier, le contrat de bail - de durée indéterminée dès le 15 avril 2022 (cf. art. 2 et 3 de ce contrat) et non pas d'une durée de cinq ans comme le soutient l'appelant - conclu par les parties a prévu que le loyer mensuel convenu (1300 fr.) était payable d'avance, le 5 de chaque mois au plus tard (cf. art. 4 de ce contrat).

**3.3.2** Or, force est de constater que, depuis avril 2024 en tout cas, X \_\_\_\_\_ n'a jamais respecté cette échéance de paiement, attendant en particulier le 3 juillet 2024 pour s'acquitter des loyers d'avril à juin de cette année-là, le 28 février 2025 pour payer le loyer de janvier 2025, le 1<sup>er</sup> avril 2025 pour verser (partiellement) le loyer de février 2025 et le 28 mai 2025 pour s'acquitter du loyer de mars 2025 (cf. lettre C ci-dessus).

**3.3.3** Il n'est par ailleurs pas contesté qu'à partir d'avril 2025, il a accumulé des arriérés de loyers (5200 fr. pour les mois d'avril à juillet 2025) qui ont justifié la mise en demeure, au sens de l'article 257d al. 1 CO, que lui ont adressée ses bailleurs le 30 juillet 2025 et dont il a admis avoir eu connaissance le 7 août 2025 (cf. lettres D et E ci-dessus).

**3.3.4** Le délai (30 jours) de paiement comminatoire qui lui a été imparti est ainsi arrivé à échéance au plus tard le 8 septembre 2025 (cf. également all. 25 non contesté). A cette date, il ne s'était cependant pas acquitté des arriérés dont il était débiteur et avait indiqué qu'il le ferait « entre le 15 et [le] 18 septembre » suivant (cf. lettre E ci-dessus).

**3.3.5** Dans ces conditions, le 11 septembre 2025, les bailleurs étaient parfaitement fondés à résilier le bail qui les liait pour le 31 octobre suivant, conformément à l'article 257d al. 2 CO, en adressant à leur locataire un courrier recommandé - dûment accompagné de la formule officielle prévue par l'article 266/ al. 2 CO (cf.

LACHAT/BOHNET, n. 8 ad art. 257d CO) - dont il a eu connaissance au plus tard le 28 octobre 2025 (cf. lettres G et L ci-dessus).

**3.3.6** Certes, le 16 septembre 2025, il a payé les arriérés à sa charge (cf. lettre I ci-dessus). Toutefois, ce paiement est survenu huit jours après l'échéance, le 8 septembre 2025, du délai comminatoire qui lui avait été imparti (cf. lettre G ci-dessus), sans que les bailleurs n'aient accepté cette manière de faire et alors qu'en outre, depuis avril 2024 (cf. lettre C ci-dessus), il ne s'était plus acquitté en temps voulu (cf. art. 4 du contrat de bail) des loyers dont il était débiteur. Par conséquent, la résiliation qui lui a été adressée n'est nullement contraire à la bonne foi (cf. consid. 3.2.2 ci-dessus) et n'est dès lors pas annulable (cf. art. 271 al. 1 CO).

**3.3.7** Au surplus, à bien le comprendre, l'appelant ne semble d'ailleurs pas vraiment contester le principe d'une telle résiliation, mais plutôt son terme, puisqu'il s'est expressément dit d'accord de quitter le logement qu'il occupe pour le 15 avril 2026 à 11h00 et a demandé à cet égard de « surseoir [à] l'expulsion au 14/04/2026 » ou encore de « déterminer le délai d'expulsion au 15/04/2026) (cf. p. 2 et 3 de l'écriture d'appel).

**3.3.8** Au vu de tous ces éléments, le dossier permet clairement de retenir, en substance, que, par courrier recommandé du 30 juillet 2025, l'appelant a été sommé, à bon droit, de payer les arriérés de loyers dont il était débiteur pour les mois d'avril à juillet 2025 dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail de son logement serait résilié conformément à l'article 257d CO. Il ne s'est toutefois pas acquitté du montant réclamé dans ce délai comminatoire, de sorte que les appelés lui ont valablement notifié, par courrier recommandé du 11 septembre 2025 - que l'appelant n'a jamais contesté avoir reçu et auquel était jointe la formule officielle prescrite par l'article 266/ al. 2 CO - la résiliation extraordinaire du bail pour défaut de paiement, avec effet au 31 octobre 2025, conformément à l'article 257d al. 2 CO.

**3.3.9** Les conditions formelles de la résiliation fondée sur cette dernière disposition sont ainsi manifestement réalisées, si bien que c'est à juste titre que la première juge a estimé que la procédure en cas clair au sens de l'article 257 CPC était applicable et a admis la requête en expulsion des appelés, ce nonobstant en outre la procédure pendante devant la Commission de conciliation (cf. consid. 3.1.2 ci-dessus).

#### **4.**

**4.1** L'appelant n'a pas établi avoir payé des loyers au-delà du mois d'octobre 2025 (cf. lettre I ci-dessus). Par ailleurs, il n'est pas douteux qu'il occupe toujours l'appartement

des appelés. Il leur est dès lors redevable d'une indemnité pour occupation illicite de ce logement, laquelle correspond en principe au loyer qui avait été fixé contractuellement (cf. LACHAT/BOHNET, n. 11 ad art. 257d CO et les réf.).

**4.2.1** Dans sa détermination adressée à cette même juge le 15 novembre 2025, X \_\_\_\_\_ a certes prétendu, sans de plus amples explications, que Z \_\_\_\_\_ lui devait un montant de 1762 francs. A la lecture du courrier daté du 16 octobre 2025, qu'il avait adressé à ses bailleurs le 23 octobre 2025 (cf. lettre J ci-dessus), il semble que cette prétention - formulée pour la première fois dans ce courrier et chiffrée à cette époque à « environ » 1735 fr. - correspond au remboursement d'acomptes qu'il estimait avoir versés en trop pour les frais d'électricité en 2024 et 2025. Dans ce même courrier, il paraît en outre invoquer ladite prétention en compensation du loyer du mois d'octobre - pourtant déjà payé à ce moment-là (cf. lettre I ci-dessus) - et réclame à ses bailleurs le paiement d'une somme « [d']environ » 735 fr., tout en précisant, dans le même temps - et sans réclamer la restitution du loyer d'octobre déjà payé - que ladite somme « pourrait être déduite du montant du loyer de novembre » (cf. lettre J ci-dessus), ce qui n'est guère compréhensible. Le 24 octobre 2025, en réponse à ce courrier, les époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont contesté la prétention de leur locataire (cf. lettre K ci-dessus).

**4.2.2** Il faut d'emblée relever que X \_\_\_\_\_ n'a jamais apporté (cf. art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC ; ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; LACHAT/LACHAT, op. cit., n. 4.1.1 p. 240 et n. 4.4.6 p. 254 et les réf. ; cf. également DUCROT, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole : quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, 2005, p. 253 et 255) la moindre preuve - par titres (cf. art. 254 al. 1 CPC ; arrêt 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6) - à l'appui de cette prétention de 1762 fr. (voire de 1882 fr., cf. p. 2 de l'écriture d'appel) - dont on ignore comment il l'a précisément calculée, lui-même indiquant d'ailleurs qu'il s'agit d'une approximation (« environ », cf. sa détermination du 15 janvier 2026, p. 4) - alors même que le fardeau de la preuve à cet égard lui incombait et qu'il devait prouver le bien-fondé de sa prétention sans délai (cf. arrêt 5A\_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1 et 3.3 ainsi que les réf. ; DUCROT, op. cit., p. 267) puisqu'il savait qu'elle était contestée par ses bailleurs (cf. lettre K et consid. 4.2.1 ci-dessus).

**4.2.3** Par ailleurs, devant la juge de première instance, il n'a sollicité le dépôt par ceux-ci d'aucune pièce à ce sujet, étant, au demeurant, précisé qu'il n'appartenait pas à ladite juge de lui suggérer des moyens de preuve qu'il n'avait pas invoqué (cf. BOHNET, op. cit., Vol I, 3<sup>ème</sup> éd., 2025, § 1 n. 75 et les réf.). Il ne l'a fait qu'en instance d'appel et seulement dans ses répliques spontanées, au sens de l'article 53 al. 3 CPC, des 15 (p.

7 de cette écriture) et 24 janvier, ainsi que du 3 février 2026. Or, une telle requête de preuve est irrecevable, car elle aurait très bien pu être formulée auprès de la juge de district, le droit de réplique spontané, surtout en instance d'appel, n'ayant pas pour vocation de permettre à une partie de faire valoir des moyens qu'elle aurait pu émettre précédemment (cf. LACHAT/LACHAT, op. cit., n. 2.6 p. 209 et les réf.).

**4.2.4** Il faut par conséquent admettre que la prétention que l'appelant entendait opposer aux appelés n'a nullement été établie en cause et ne peut être retenue, comme l'a d'ailleurs relevé à juste titre la juge de première instance.

**4.3** Partant, l'action des époux Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ tendant au paiement par X \_\_\_\_\_ d'une indemnité pour occupation illicite, soit 1300 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (cf. BOHNET, op. cit., Vol. II, § 12 n. 2 et § 23 n. 7), pouvait également être tranchée selon la voie du cas clair et admise.

## **5.**

**5.1** Il suit des développements qui précèdent que l'appel de X \_\_\_\_\_ était manifestement dépourvu de chances de succès et ne peut qu'être rejeté. Par conséquent, d'une part, sa requête d'assistance judiciaire pour la présente instance doit également être écartée (cf. art. 117 let. b CPC) et, d'autre part, la décision entreprise confirmée.

**5.2** Il convient finalement d'impartir à l'intéressé un nouveau délai pour libérer l'objet du bail. Compte tenu du fait que la résiliation est intervenue pour le 31 octobre 2025, que ce terme était parfaitement connu de l'appelant, lequel a en outre bénéficié d'un délai supplémentaire pendant la procédure d'appel, on ne saurait différer par trop la restitution des locaux, qui devra dès lors intervenir pour le 31 mars 2026, à midi.

## 6.

**6.1** Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la fixation et la répartition des frais et dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), qui n'ont pas été spécifiquement contestés.

**6.2.1** Vu le sort réservé à l'appel, les frais et dépens sont mis à la charge de l'appelant (cf. art. 106 al. 1 CPC).

**6.2.2** En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction (cf. art. 19 LTar). Eu égard à la simplicité de la cause, à sa valeur litigieuse, au caractère sommaire de la procédure et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision, sont fixés à 500 fr. (cf. art. 95 al. 2 let. b CPC ; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 3, 19 LTar).

**6.2.3** Quant à l'indemnité de dépens à laquelle ont conclu les appelés, elle est arrêtée, au vu des critères précités et de l'activité utilement exercée céans par son mandataire, laquelle a consisté à prendre connaissance de l'écriture d'appel et à rédiger une réponse ainsi que deux courriers, à 800 fr., débours et TVA compris (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC ; art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 2 ainsi que 35 al. 1 let. a LTar).

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. En tant qu'il est dirigé contre la décision rendue le 28 novembre 2025 dans la cause B \_\_\_\_\_ xx-xx, l'appel est rejeté et cette décision est confirmée dans la teneur suivante :

1. Ordre est donné à X \_\_\_\_\_ de libérer de tous biens et de toutes personnes l'appartement (xx) sis rue A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ **pour le 31 mars 2026 à midi.**
2. Les clés des locaux en possession de X \_\_\_\_\_ seront restituées à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, ou à leur représentant, pour cette même date.
3. Au besoin, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ pourront requérir l'intervention de la force publique. Les frais y relatifs seront à la charge de X \_\_\_\_\_.

4. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ le montant de 1300 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2025, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, jusqu'à la date de libération des locaux, à titre d'indemnité pour occupation illicite.
  5. Les frais judiciaires, par 800 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
  6. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, une indemnité de 800 fr. à titre de dépens.
2. La requête d'assistance judiciaire déposée par X \_\_\_\_\_ pour la procédure d'appel est rejetée.
  3. Les frais d'appel, arrêtés à 500 fr., sont mis à charge de X \_\_\_\_\_.
  4. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, une indemnité de 800 fr. à titre de dépens pour la procédure d'appel.
  5. La Juge xx1 du district de B \_\_\_\_\_ est invitée à motiver la décision rendue le 28 novembre 2025 dans la cause B \_\_\_\_\_ xx-xx1.

Sion, le 13 février 2026