

VD_FINDINFO HC / 2025 / 685 vom 25. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___685

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 685 du 25 août 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 685 del 25 agosto 2025

Regeste

REJET DE LA DEMANDE, CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection en 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

Le dernier jour du délai étant arrivé à échéance un samedi, en l'occurrence le 2 août 2025, le délai expirait le premier jour ouvrable suivant (cf. art. 142 al. 3 CPC), soit le lundi 4 août 2025. Le recours a ainsi été déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). La question de la valeur litigieuse – et, in fine, de la recevabilité du recours – peut quant à elle demeurer ouverte au vu des motifs qui suivent, le recours devant de toute manière être rejeté à supposer recevable.

E. 2.1

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ;

TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable ; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1, RSPC 2021 p. 228 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

E. 2.2

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Outre les pièces de forme (nos 1 et 2) qui sont recevables, les pièces nos 3, 7, 7bis, 8, 9, 10 et 12 sont recevables dans la mesure où elles figurent au dossier de première instance. En revanche, les pièces nos 4, 5, 6 et 11 ne sont pas reproduites au dossier de première instance et sont donc irrecevables.

E. 3.1

Le recourant conteste l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, en faisant valoir qu'il n'aurait jamais valablement reçu la mise en demeure du 3 août 2025 (recte : du 15 janvier 2025), de sorte que le respect de l'échéance du délai comminatoire permettant de résilier le bail n'aurait jamais été démontré par l'intimée.

E. 3.2

La procédure de protection en cas clair prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée, SJ 2015 I 200 ; TF 5A_640/2024 du 23 mai 2025 consid. 4.1). Elle est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; TF 5A_29/2020 du 6 mai 2020 consid. 2) ; il ne peut alors que prononcer l'irrecevabilité de la requête ; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; TF 5A_640/2024 précité consid. 4.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, in RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, in JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées). Des arguments manifestement voués à l'échec – défenses de façade – ne suffisent pas à rendre non-clair un état de fait en soi établi (TF 5A_553/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.2 ; TF 5A_645/2011 précité consid. 1.2).

E. 3.3

Le moyen est téméraire. Le recourant a admis à l'audience du 10 juillet 2025 devant le premier juge que la commination ainsi que la résiliation du bail étaient entrées dans sa sphère d'influence et ce constat a été protocolé au procès-verbal de l'audience. Dans son recours, il ne conteste pas cette mention portée au procès-verbal qui contredit les affirmations contenues dans son recours. Il faut ainsi tenir pour établi que le recourant a

valablement reçu l'avis comminatoire permettant ensuite à l'intimée de résilier le bail litigieux pour défaut de paiement.

E. 4

Il en résulte que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours et le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe au recourant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., soit 200 fr. d'émolument forfaitaire du présent arrêt (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.51) et 200 fr. pour la décision sur effet suspensif (art. 78 al. 1 et 6 al. 3 TFJC), sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce :

I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe au recourant E. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de trois pièces et demie, au premier étage, n° [...], un grenier et une place de parc extérieure n° [...]). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant E. _____. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jean-Pierre Bloch (pour E. _____), ■ M. Jacques Lauber (pour F. _____). 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.