

# **VD\_GERICHTE JL24.052301 vom 12. Juni 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL24.052301](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.052301)

FR: VD\_GERICHTE JL24.052301 du 12 juin 2025

IT: VD\_GERICHTE JL24.052301 del 12 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

L'appelant fait grief à la juge de paix d'avoir statué sur la requête d'expulsion alors qu'une procédure de conciliation, qui serait actuellement suspendue, était en cours devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

### **E. 3.2**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code - 7 - civil suisse ; RS 220), comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 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 (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3). Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié in JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à son annulation ou à la constatation de son inefficacité, le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question.

### **E. 3.3**

En l'espèce, il ressort de la jurisprudence fédérale précitée que la saisine de la commission de conciliation en annulation du congé n'empêche pas en tant que tel le prononcé de l'expulsion du locataire pour autant que la juge de paix tranche, à titre préjudiciel, la question de la

- 8 - validité du congé. C'est donc à bon droit que la juge de paix a statué sur la requête d'expulsion présentée par l'intimée, nonobstant la procédure de contestation du congé entamée par l'appelant devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et sans attendre le résultat de dite procédure. Le grief est ainsi mal fondé. On relèvera au demeurant que l'appelant ne discute pas l'absence de motifs d'annulabilité du congé, telle que retenue par la juge de paix, et ne critique pas plus l'absence de prolongation possible du bail en cas de demeure sur la base de l'art. 272a al. 1 let. a CO, contrairement à son obligation de motivation.

#### **E. 4.1**

Dans un second moyen, l'appelant invoque, en se prévalant d'un certificat médical établi par son psychiatre, que son état de santé ne lui permettrait pas de faire face à une expulsion immédiate, laquelle le placerait « dans une situation de précarité extrême ». Il précise qu'il est prêt à régulariser sa situation vis-à-vis de l'intimée et sollicite un délai supplémentaire de quatre mois le temps de trouver une solution amiable.

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, 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 (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1

- 9 - et les réf. citées). 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 (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

#### **E. 4.3**

Par son grief, l'appelant n'attaque pas la motivation de la décision d'expulsion mais invoque des motifs d'ordre humanitaire qui n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre d'une telle décision. Il ne s'en prend aucunement au raisonnement de l'ordonnance entreprise et n'indique pas en quoi l'expulsion querellée aurait été prononcée à tort. Il ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai comminatoire. Le grief ne répond donc pas aux exigences de motivation posées par la

jurisprudence rendue en application de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 1.2 supra). Même à supposer recevable, le moyen devrait en tout état être rejeté. En effet, il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, tel que l'état de santé psychique de l'appelant. Ce motif pourra, le cas échéant, être examiné dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. Au demeurant, le locataire a bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC) ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par la première juge ensuite du rejet de l'appel. Le grief est donc rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 5.1**

Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

- 10 -

### **E. 5.2**

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux litigieux.

### **E. 5.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant, 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 sur l'appel.

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