

VD_GERICHTE JL25.007521 vom 28. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.007521

FR: VD_GERICHTE JL25.007521 du 28 octobre 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.007521 del 28 ottobre 2025

Erwägungen

E. 3.1.1

Dans un premier grief, les appelantes reprochent à la juge de paix d'être entrée en matière sur la requête en expulsion, alors que celle-ci avait été déposée par une hoirie, dépourvue de la capacité d'ester en justice. Elles contestent qu'A.N._____, B.N._____ et C.N._____ (ci-après : les intimés) soient parties à la cause, soutenant que la juge de paix aurait indûment modifié la teneur de la requête, procédant d'office une substitution de parties.

- 8 -

E. 3.1.2

La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement. Elle peut être rectifiée par le juge (ATF 142 III 782 consid. 3.2) lorsqu'il n'existe dans son esprit et dans celui des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1 et les références citées ; TF 4A_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2). Il faut cependant qu'il n'y ait de risque de confusion ni pour les parties ni pour le tribunal (TF 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4, non publié in ATF 141 III 539). Une communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a pas la capacité d'être partie. Tous les membres de l'hoirie doivent dès lors être désignés nommément. Cependant, le vice de forme affectant l'acte qui désigne de façon inexacte l'hoirie en qualité de partie, en lieu et place des différents hoirs, est réparable s'il est possible de déterminer sans difficulté les personnes qui composent l'hoirie (TF 5A_741/2020 du 12 avril 2021 consid. 5.2.3 et les références citées).

E. 3.1.3

En espèce, la requête du 17 février 2025 indique qu'elle est formée par la « Communauté héréditaire [...] A.N._____, B.N._____ & C.N._____ ». Si la communauté héréditaire n'a effectivement pas, en tant que telle, la personnalité juridique, le vice est réparable, dès lors que les hoirs composant ladite communauté sont nommément désignés dans la requête en expulsion. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 3.2.1

Dans un second moyen d'ordre procédural, les appelantes font valoir que la gérance n'aurait pas qualité pour représenter les intimés en justice, de sorte que la requête en expulsion aurait dû être déclarée irrecevable.

E. 3.2.2

Devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, les mandataires professionnellement qualifiés sont

- 9 - autorisés à représenter les parties à titre professionnel, pour autant que le droit cantonal le prévoit (art. 68 al. 2 let. d CPC). Sont notamment visées les associations de locataires et celles de propriétaires ou de gérants d'immeubles (Bohnet, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 22 ad art. 68 CPC). Selon l'art. 36 al. 2 CDPJ, les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisés par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux et le Tribunal des baux, ainsi que devant le juge de paix, pour les causes relevant de l'art. 5 ch. 30 CDPJ (expulsions pour défaut de paiement du loyer ou du fermage). La Cour de cassation a ainsi admis qu'une partie pouvait être assistée d'un syndicat, d'une organisation patronale ou d'un mandataire des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs (CACI 6 mai 2021/223 consid. 10.2 et les références citées).

E. 3.2.3

La critique des appelantes, outre qu'elle frise la témérité, est irrecevable. En effet, ce grief a été soulevé par les appelantes dans leurs déterminations du 28 mai 2025, ensuite de quoi la juge de paix a interpellé la gérance, le 2 juin 2025, pour qu'elle produise l'autorisation visée à l'art. 36 al. 2 CDPJ. La gérance a donné suite à cette interpellation en produisant, le 4 juin 2025, l'autorisation qui lui avait été délivrée par l'USPI. Or, le grief des appelantes ne contient aucune argumentation remettant en cause la façon de procéder de la juge de paix et la suite donnée à l'interpellation du 2 juin 2025 ; faute d'être suffisamment motivée (cf. art. 311 al. 1 in initio CPC), la critique se révèle irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, in RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2), outre qu'elle est manifestement infondée, vu l'autorisation délivrée et produite au dossier de la cause.

E. 4.1

Les appelantes reprochent à la juge de paix d'avoir retenu que les avis comminatoires et les résiliations avaient été valablement notifiés à l'appelante Z._____. Elles font en particulier valoir que les plis destinés

- 10 - à cette dernière ont été envoyés à une adresse ne correspondant ni à son domicile ni aux locaux loués. Par ailleurs, l'avis comminatoire et la résiliation envoyés à l'adresse de ces locaux, destinés à l'appelante J._____, ne mentionnaient pas l'appelante Z._____ ; partant, ce serait à tort que la juge de paix a considéré que les plis y relatifs avaient également atteint la susnommée personnellement. Faute pour l'avis comminatoire et le congé litigieux d'avoir été valablement notifiés aux deux locataires, la résiliation du bail serait nulle. Il serait en tout cas exclu de considérer que la situation est claire, que ce soit factuellement ou juridiquement.

E. 4.2.1

Selon 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le

baillieur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsqu'il ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), ce même si l'arriéré est finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées).

E. 4.2.2

- 11 -

E. 4.2.2.1

L'avis comminatoire en cas de retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 1 CO) et le congé (art. 266l al. 2 CO) doivent, sous peine de nullité, être notifiés à tous les colocataires. Dans ces hypothèses, la lettre, respectivement la formule officielle doit mentionner le nom de tous les locataires ; un seul pli suffit, sauf lorsque le congé concerne un logement familial (cf. art. 266n CO ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, ch. 3.3.3.4, pp. 100-101, cité in CACI 25 mars 2021/150 consid. 3.2 ; cf. aussi Note Dietschy-Martenet, in Newsletter Bail.ch octobre 2014 concernant l'ATF 140 III 491). Sauf convention contraire, la notification du congé doit avoir lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 et la référence citée). En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2 et les références citées).

E. 4.2.2.2

Le délai comminatoire de l'art. 257d CO commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat et al., *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875). La communication de la résiliation du bail est quant à elle soumise à la théorie de la réception dite absolue. Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208

- 12 - consid. 3.1.1 et 3.1.2 ; TF 4A_611/2023 du 22 mai 2024 consid. 5.1 et les références citées). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est

en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). La preuve de la réception de l'envoi incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption ; une vraisemblance prépondérante suffit. La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 4A_350/2014, déjà cité, consid. 2.2 in fine les arrêts cités).

E. 4.2.3

Lorsque le bailleur introduit une requête en expulsion pour demeure du locataire, selon la procédure de protection dans les cas clairs, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC. Selon cette dernière disposition, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

- 13 -

E. 4.2.4

Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le juge saisi de la requête d'expulsion doit examiner la question de la validité de la résiliation à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies ; l'extinction du bail est en effet une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à l'examen de cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

E. 4.3.1

La juge de paix a considéré que l'avis comminatoire et la résiliation destinés à l'appelante Z._____, envoyés à la [...] alors que la susnommée n'y est pas domiciliée, n'en avaient pas moins été valablement notifiés à l'intéressée. En effet, contrairement à l'art. 266n CO, l'art. 266l CO n'exigeait pas du bailleur qu'il notifie l'avis comminatoire ou la résiliation sous plis séparés à chacun des colocataires. En l'occurrence, l'appelante Z._____ était l'administratrice unique de l'appelante J._____, de sorte qu'il se justifiait de considérer que l'intéressée avait également été atteinte à titre personnel par les plis notifiés à sa société. A cela s'ajoutait que les hausses de loyer intervenues en 2016, 2019 et 2022 avaient été successivement signifiées conjointement aux locataires à l'adresse des locaux pris à bail, sans que cela ne suscite la moindre protestation. Enfin, eu égard à l'ampleur de l'arriéré accumulé, les appelantes devaient s'attendre à la résiliation du bail.

E. 4.3.2

Il est vrai que l'avis comminatoire et le congé destinés à l'appelante Z._____ n'ont été envoyés ni à son domicile ni à l'adresse des locaux loués, et que les plis envoyés à cette dernière adresse n'étaient destinés qu'à l'appelante J._____. Toutefois, comme l'a souligné la juge de paix, l'appelante Z._____ est l'unique représentante de la société locataire, dont le siège se trouve à l'adresse des locaux loués et à qui les communications litigieuses ont été valablement notifiées, à l'échéance du délai de garde s'agissant de l'avis comminatoire,

- 14 - respectivement lors du dépôt de l'avis de retrait voire le lendemain, s'agissant de la résiliation du bail. Le fait que ces plis n'aient pas été retirés à l'issue du délai de garde est sans pertinence ; en effet, comme la juge de paix l'a retenu à bon escient, les fictions de notification sont opérantes et la connaissance que l'appelante Z._____ avait, respectivement aurait dû avoir des envois en sa qualité de représentante de la société, lui est également imputable à titre personnel, sauf abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC). Par surabondance, il ressort des suivis des envois au dossier que l'avis comminatoire et la résiliation adressés à l'appelante Z._____ – à une adresse certes erronée – n'ont pas été immédiatement renvoyés à la gérance au motif que leur destinataire était introuvable à l'adresse indiquée. En effet, toujours selon le suivi des envois, les plis en question ont chacun fait l'objet d'un avis de retrait, avant d'être renvoyés à leur expéditrice à l'échéance du délai de garde postal. En application de la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 4.2.2.2 in fine), ces circonstances doivent conduire à présumer du fait que lesdits avis de retrait ont été déposés par un agent postal dans une boîte aux lettres, à l'attention de l'appelante Z._____, de sorte que l'avis comminatoire et la résiliation lui ont été valablement notifiés à l'issue du délai de garde, respectivement lors du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres, voire le lendemain (cf. CACI 15 mai 2024/211 consid. 5.3). On ne décèle aucun élément ni indice au dossier permettant de retenir, ne serait-ce qu'au stade de la vraisemblance prépondérante, un manquement de la Poste à cet égard, les appelantes ne tentant même pas de renverser la présomption selon laquelle la Poste n'a pas commis d'erreur. Il découle de ce qui précède que les avis comminatoires et les résiliations litigieux ont valablement été notifiés à chacune des appelantes. Pour le surplus, il est constant que l'arriéré n'a pas été versé à temps, de sorte que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque la gérance a résilié, le 23 décembre 2024, le contrat de bail sur formules officielles pour le 31 janvier suivant. La situation tant factuelle

- 15 - que juridique étant claire au sens de l'art. 257 CPC, c'est à raison que la juge de paix a ordonné l'expulsion des appelantes. S'ensuit le rejet du grief, ce qui scelle le sort de l'appel.

E. 5.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée.

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 aux appelantes pour libérer les locaux litigieux.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 824 fr. (art. 62 al. 1 et 3 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'appelante J. _____ par 412 fr. et de l'appelante Z. _____ par 412 fr. (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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