

VD_GERICHTE JL25.011860 vom 20. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.011860

FR: VD_GERICHTE JL25.011860 du 20 août 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.011860 del 20 agosto 2025

Erwägungen

E. 1.1

Par requête de protection en cas clair du 13 mars 2025, F. _____ SA a saisi la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) et a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit donné ordre à X. _____ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pouvait être imparti par la Justice de paix, le local commercial composé d'un local brut de 49m2, d'une place de parc pour voiture et d'une place de parc pour semi-remorque sis « [...], [...] », libre de tout bien et de tout occupant et d'ordonner les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC.

E. 1.2

Par courrier du 10 juin 2025, X. _____ a notamment transmis à la juge de paix les clefs des locaux litigieux ainsi que des photographies censées démontrer leur libération. Elle a conclu à ce que la requête soit « classée sans charge » et a requis le report de l'audience du 17 juin 2025. Par courrier du 12 juin 2025, F. _____ SA a informé la juge de paix qu'il ne lui était pas possible de se rendre dans les locaux litigieux avant l'audience agendée le 17 juin 2025 afin de constater leur libération. Elle a maintenu sa requête d'expulsion en exposant que X. _____ n'avait pas procédé conformément aux règles et usages en vigueur pour restituer les objets loués.

E. 1.3

Une audience d'expulsion s'est tenue le 17 juin 2025 en présence de la représentante de F. _____ SA. Ni X. _____ ni personne en son nom n'était présent à l'audience. Le même jour, les clefs des locaux litigieux ont été remises à F. _____ SA par la Justice de paix du district d'Aigle.

E. 2

Par ordonnance rectificative du 26 juin 2025, la juge de paix a ordonné à X. _____ de quitter et rendre libre pour le lundi 4 août 2025 à

- 3 - midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] à [...] (local commercial, place de parc pour voiture et place pour parcage d'une semi-remorque) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence X. _____ verserait à F. _____ SA la somme de 750 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes

autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). Cette ordonnance rectifiait une précédente ordonnance de la juge de paix du 19 juin 2025 qui indiquait comme délai pour libérer les locaux litigieux le 4 août 2024 et prévoyait la compensation des frais judiciaires avec l'avance de frais de la partie bailleresse. Statuant en procédure de cas clairs de l'art. 257 CPC, la juge de paix a considéré en substance que, le 12 novembre 2024, F. _____ SA avait mis en demeure X. _____ de payer le montant de 5'612 fr. 20 représentant les loyers dus pour la période du 1er avril 2024 au 30 novembre 2024. La juge de paix a également considéré que faute de paiement intégral dans le délai imparti, le congé signifié à X. _____ pour le 31 janvier 2025 par F. _____ SA par avis du 23 décembre 2024 était valable et que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC.

E. 3

Par acte du 4 juillet 2025, X. _____ (ci-après : la recourante) a fait « appel » de cette ordonnance. En substance elle a conclu à son annulation. Le 11 août 2025, le dossier a été transféré à la Chambre de céans comme objet de sa compétence.

- 4 - F. _____ SA (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

E. 4.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le recours est quant à lui recevable contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Une décision est finale (art. 236 al. 1 CPC), lorsqu'elle met fin à la procédure, que ce soit par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel – ou par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure (ATF 134 III 426 consid. 1.1). Le fait que le jugement de première instance comprenne des mesures d'exécution directes (cf. art. 236 al. 3 CPC) n'en fait pas une décision attaquable par la voie du recours, au sens de l'art. 309 let. a CPC. Seules sont concernées par cette disposition les décisions du tribunal de l'exécution (TF 4A_516/2023 du 8 octobre 2024 consid. 4.2). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité, consid. 1.2.2.3 ; TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2). Pour le calcul de la valeur

- 5 - litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1). La procédure en cas clairs (art. 257 CPC) étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), l'appel ou le recours doivent être introduits dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). A teneur de l'art. 52 al. 2 CPC, les indications erronées relatives aux voies de droit sont opposables à tous les tribunaux dans la mesure où elles sont avantageuses pour la partie qui s'en prévaut.

E. 4.1.1

; TF 4A_97/2014, 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si l'autorité de deuxième instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme, à l'instar de l'absence de signature, il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4).

E. 4.2

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux était de 650 francs. Comme la recourante ne conteste pas la validité du congé (cf. infra consid. 5), la valeur litigieuse s'élève conformément à la jurisprudence précitée à 3'900 fr. (650 fr. x 6 mois), de sorte que seul le recours strico sensu est recevable (art. 319 let. a CPC). Par ailleurs, la décision attaquée indiquait comme voie de droit l'appel au sens des art. 308 CPC ss. L'acte de la recourante a été déposé en temps utile contre une décision finale (art. 321 al. 2 CPC). La recourante a en outre procédé sans le concours d'un représentant professionnel. Il s'ensuit que l'appel qu'elle a interjeté a été converti en recours et a été transmis à la Chambre de céans comme objet de sa compétence (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 5.1.1

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). La motivation du recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque (TF

- 6 - 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1). Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 loc. cit. ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2). En l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid.

E. 5.1.2

Le recourant doit en règle générale justifier d'un intérêt actuel, c'est-à-dire qui existe déjà et subsiste au moment du dépôt du recours. La recevabilité d'un moyen de droit suppose que le jugement soit de nature à procurer au recourant l'avantage qu'il recherche. Le juge n'a pas à statuer sur un recours qui, s'il devait être admis, ne modifierait pas la situation juridique dans le sens des conceptions du plaideur (cf. ATF 140 III 92 consid. 1.1, JdT 2014 II 348 ; TF 5A_798/2023 du 6 décembre 2024 consid. 3.2). Il appartient au recourant de démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur son recours (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 5A_671/2021 du 20 consid. 3.1.3). Si un locataire est expulsé du logement loué ou s'il le quitte de lui-même, après avoir trouvé un autre logement, et s'il remet le bail, les procédures de recours qui concernent la contestation de la résiliation de même que l'expulsion du locataire deviennent sans objet (cf. TF 4A_615/2018 du 25 janvier 2019 consid. 3.2 ; TF 4D_79/2015 du 22 janvier 2016 consid. 2.1). En matière de frais, un intérêt digne de protection au recours doit toujours être admis si la décision

attaquée rend le recourant débiteur de frais, même seulement à titre solidaire ou subsidiaire (CREC 23 mars 2022/73 consid. 1.1 ; CREC 16 janvier 2017/19 consid. 6).

- 7 -

E. 5.2

En l'espèce, la recourante admet qu'elle devait rendre les locaux litigieux. Elle indique les avoir libérés et ne conteste pas la validité de la résiliation de son bail. Elle n'a donc aucun intérêt digne de protection à recourir s'agissant de son expulsion en tant que telle. Son recours est donc irrecevable sur ce point (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC). Le seul intérêt au recours concerne la mise à la charge de la recourante des frais judiciaires et des dépens de l'instance. Or il faut constater que son recours ne contient aucune motivation sur ce point. Dans son acte, la recourante reprend les éléments qu'elle avait déjà soulevés devant la juge de paix, sans critiquer la motivation de l'ordonnance attaquée. Faute d'intérêt digne de protection et de motivation, le recours doit être déclaré irrecevable.

E. 5.3.1

Pour le surplus, le recours ne pourrait qu'être rejeté quand bien même il serait considéré comme recevable. La recourante semble considérer que la requête en expulsion de l'intimée serait devenue sans objet, dès lors qu'elle a transmis les clefs des locaux litigieux et la prétendue preuve de leur libération à la juge de paix au moyen de son courrier du 10 juin 2025.

E. 5.3.2

Le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), soit un intérêt personnel et actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.3 ; TF 5A_1035/2019 du 12 mars 2020 consid. 7.2). Lorsqu'une demande en justice ne répond pas à un intérêt digne de protection de son auteur, cette demande est irrecevable en vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Lorsque cet intérêt digne de protection existe lors de la litispendance mais disparaît plus tard, la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC (ATF 146 III 416 consid. 7.4 ; TF 4A_226/2016 du 20 octobre 2016 consid. 5).

- 8 -

E. 5.3.3

En l'espèce, la transmission des clefs des locaux litigieux à la juge de paix par la recourante n'était pas suffisante. On relèvera que selon l'art. 38 RULV (usages paritaires romands et règlement et usages locatifs du canton de Vaud) les clefs doivent être remises au bailleur. Les clefs ont été transmises à l'intimée par la Justice de paix du district d'Aigle uniquement le 17 juin 2025, jour de l'audience d'expulsion. Dans son courrier du 12 juin 2025, l'intimée a indiqué qu'il ne lui était pas possible de vérifier la libération et l'état des locaux litigieux avant l'audience d'expulsion. S'agissant des photographies des places de parc et des locaux, celles-ci n'apportaient pas la preuve stricte de leur libération, notamment à défaut d'être datées. Il n'était pas établi que ceux-ci aient bel et bien été libérés. Il se justifiait donc de maintenir l'audience d'expulsion et de statuer sur la cause. Partant, la cause n'était pas dépourvue d'objet et c'est de bon droit que la juge de paix a statué et mis les frais à la charge de la recourante, qui a bel et bien succombé (art. 106 al. 1 CPC). Par surabondance, si la cause avait été sans objet – elle ne l'était pas – la juge de paix aurait dû rayer la cause du rôle selon l'art. 242 CPC et statuer sur les frais selon sa libre appréciation

conformément à l'art. 107 al. 1 let. e CPC. La recourante a admis qu'elle devait libérer les locaux litigieux et on ne voit pas en quoi il conviendrait de remettre en cause l'appréciation de la juge de paix s'agissant de la mise à la charge de la recourante des frais et dépens.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1 in fine CPC. Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

- 9 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC prononce : I. Le recours est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme X. _____ (personnellement), - M. Jacques Lauber, aab (pour F. _____ SA). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. 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

- 10 - 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 : - Mme la Juge de paix du district d'Aigle. Le greffier :

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