

VD_GERICHTE JL25.016922 vom 25. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.016922

FR: VD_GERICHTE JL25.016922 du 25 juin 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.016922 del 25 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Le 15 avril 2019, T. _____ (ci-après : le recourant), en qualité de locataire, et C. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage individuel [...] sis [...], pour un loyer mensuel net de 150 francs. Le 2 octobre 2019, le recourant, en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc extérieure [...] située dans le parking derrière l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel net de 60 francs. Le 15 novembre 2021, le recourant, en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage individuel [...] sis [...], pour un loyer mensuel net de 150 francs.

E. 2

Par courrier recommandé du 16 août 2024, l'intimée a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers des mois de novembre 2023 à août 2024 en lien avec le garage [...] sis [...], pour un total de 1'270 fr., en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié. Par courrier recommandé du même jour, l'intimée a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers des mois de novembre 2023 à août 2024 en lien avec le garage [...] sis [...], pour un total de 1'330 fr., en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié. Par courrier recommandé du même jour, l'intimée a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers des mois de novembre 2023 à août 2024 en lien avec la place de parc extérieure [...] sise [...], pour un total de 600 fr., en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié.

- 3 -

E. 3

Par avis séparés du 4 octobre 2024, faute de paiement dans le délai fixé des loyers dus pour les mois de novembre 2023 à août 2024, l'intimée a résilié les trois baux susmentionnés avec effet au 30 novembre 2024.

E. 4

Le 25 novembre 2024, le recourant a versé le montant de 5'460 fr. à l'intimée.

E. 5

Le recourant n'a pas libéré les locaux au 30 novembre 2024.

E. 6

Le 19 mars 2025, l'intimée a déposé une requête auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix ou la première juge), tendant à expulser le

recourant des locaux occupés dans l'immeuble sis [...].

E. 7

La première juge a tenu une audience le 12 juin 2025 à laquelle personne n'a comparu.

E. 8

Par ordonnance du 12 juin 2025, la juge de paix a ordonné au recourant de quitter et rendre libres pour le mardi 15 juillet 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (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 décision d'expulsion 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 décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires (IV) et les a mis à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En substance, la première juge a constaté que le locataire T. _____ ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré des loyers dus pour les mois de novembre 2023 à août 2024 dans le délai imparti par la

- 4 - partie bailleuse, C. _____, par avis comminatoire du 16 août 2024. La juge de paix a alors estimé que le congé était valable et que les conditions du cas clairs étaient réalisées, de sorte qu'elle a fait droit à la requête d'expulsion de l'intimée.

E. 9

Par acte du 23 juin 2025, T. _____ a interjeté recours à l'encontre de cette décision, en prenant les conclusions suivantes : « 1. Déclarer recevable le présent recours, celui-ci ayant été déposé dans les délais légaux. 2. Suspendre l'exécution forcée de la décision attaquée jusqu'à la décision définitive de ce Tribunal. 3. Révoquer ou, à titre subsidiaire, modifier l'ordre d'expulsion en m'accordant la réactivation du contrat de location. » L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

E. 10.1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les affaires patrimoniales, il en va notamment ainsi lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Si 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). Lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en

- 5 - principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Il doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence

découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01).

E. 10.1.2

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 in initio CPC). 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 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. 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 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 et les références citées ; 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_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; CREC 19 mai 2025/110). Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire de recours ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait être octroyé pour rectification. L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les réf. citées ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102).

- 6 -

E. 10.1.3

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

E. 10.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie du recours est ouverte. Déposé en temps utile contre une décision finale par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable sous cet angle. Toutefois, le recours n'est pas suffisamment motivé. Le recourant fait en effet valoir qu'il a effectué des paiements réguliers durant ces deux dernières années et qu'au 22 juin 2025, l'entier des arriérés était réglé. Il relève également avoir connu des difficultés financières imprévues, qu'il n'a jamais eu l'intention d'échapper à ses obligations et qu'il a toujours agi de bonne foi. Ce faisant, le recourant ne remet pas en cause la décision au fond, ne fait pas valoir que l'appréciation du premier juge serait erronée et ne se plaint ni d'une constatation manifestement inexacte des faits ni d'une violation du droit. Il reconnaît ne pas s'être acquitté des loyers réclamés dans le délai imparti et invoque en réalité des motifs humanitaires. Le recourant ne dit pas et encore moins ne démontre que la première juge n'aurait pas pris en compte des éléments déterminants figurant au dossier de première instance. En outre, les motifs invoqués par le recourant constituent des allégations nouvelles. Or, conformément à l'art. 326 CPC, ces allégués nouveaux sont irrecevables, tout comme les nouvelles pièces produites à leur appui, ce qui vide le recours de sa motivation. En définitive, le recours ne satisfait pas aux conditions minimales de recevabilité, sa motivation étant insuffisante, ce qui constitue un vice irréparable.

E. 11.1

Au vu de ce qui précède, le recours est irrecevable (art. 322 al. 1 in fine CPC). La requête d'effet suspensif est dès lors sans objet.

- 7 -

E. 11.2

Le recours étant déclaré irrecevable avant qu'une avance de frais n'ait été demandée, le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

E. 11.3

Enfin, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 in fine CPC). 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 de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. T. _____ - R. pour (C. _____).

- 8 - 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 : - Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. La greffière :

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