

VD_GERICHTE JL25.034528 vom 9. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.034528

FR: VD_GERICHTE JL25.034528 du 9 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.034528 del 9 dicembre 2025

Erwägungen

E. 2

La procédure d'expulsion est suspendue jusqu'au prononcé de la décision sur le présent appel.

E. 3

La résiliation de bail dont se prévaut [la] bailleresse est déclarée inefficace.

E. 3.1

L'appelant dénonce une constatation inexacte des faits au sens de l'art. 310 CPC. Sur cette base, il conteste l'existence d'un cas clair et, partant, l'application de la procédure sommaire de l'art. 257 CPC. En particulier, il fait valoir que l'exactitude des montants totaux exigés par D. _____ AG (ci-après : l'intimée) par avis comminatoire du 12 février 2025 est douteuse au regard de l'incohérence des dates ressortant des formulaires de hausse de loyer adressés aux locataires au mois de janvier 2024 et du fait que l'avis comminatoire précité ne présente pas de signature manuscrite, mais un copier-coller mécanique, ce qui rendrait ledit avis inefficace.

E. 3.2

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit en effet trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (CACI 11 janvier 2024/13), étant précisé que la nullité ou l'inefficacité peuvent être constatées même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2). Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure 19J010

- 7 - sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1). 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 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 bailleur 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).

E. 3.3.1

En l'occurrence, le formulaire de hausse de loyer – prévue pour le 1er mai 2024 – a été notifié au mois de janvier 2024 aux trois locataires en trois exemplaires distincts, lesquels comportent tous une signature manuscrite. Il en ressort que le loyer mensuel s'élèverait désormais à 2'886 fr., charges comprises. Il est vrai que la date mentionnée sur le formulaire d'augmentation de loyer a été corrigée de manière manuscrite, passant de « 04.01.2023 » à « 04.01.2024 », et que cette correction a été uniquement effectuée sur les exemplaires remis à F._____ et à l'appelant, mais non sur celui adressé à J._____. On ne perçoit toutefois pas en quoi une telle correction manuscrite serait de nature à vicier la hausse de loyer reçue, étant au demeurant relevé que l'exemplaire de l'appelant comporte bien la correction litigieuse. Dans tous les cas, les locataires avaient très bien compris la hausse de loyer prévue et il n'en résultait aucune incertitude, la date de cette hausse (à savoir le 1er mai 2024) étant par surcroît exacte. Il 19J010

- 8 - est en sus observé que l'appelant n'a pas allégué avoir contesté la hausse de loyer. Cette hausse lui était donc imputable et il ne saurait prétendre de bonne foi qu'il existe une incertitude quant au montant du loyer, ce qui rendrait le congé inefficace et proscrirait l'application de la procédure en protection des cas clairs.

E. 3.3.2

S'agissant ensuite de l'avis comminatoire du 12 février 2025, dont l'appelant dénonce l'absence de signature manuscrite, le grief est également vain. Selon le Tribunal fédéral, l'exigence d'une signature manuscrite sur une formule officielle vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (cf. ATF 138 III 401 consid. 2.4). Tel est le cas en l'espèce, l'intimée ayant envoyé l'avis du 12 février 2025 en recommandé et la signature « mécanique » apposée étant reconnaissable. L'appelant n'a donc pas eu de doute sur l'auteur du recommandé et sur sa valeur juridique. Il n'a d'ailleurs pas contesté la validité de cette mise en demeure avec menace de résiliation. Il entend s'en prévaloir uniquement dans le cadre de la présente procédure d'appel afin de faire échec à son expulsion des locaux litigieux, ce qui n'est pas admissible.

E. 3.3.3

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas de constatation erronée des faits pertinents, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ajouter les éléments factuels exposés par l'appelant quant aux prétendus vices de forme discutés ci-dessus. Le congé était donc valable et le retard de paiement avéré. Les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC sont ainsi 19J010

- 9 - réalisées, ce qui implique l'application de la procédure sommaire et la reddition d'une ordonnance d'expulsion par le premier juge.

E. 4

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance d'expulsion confirmée. On rappellera que F. _____ et J. _____, qui ont vu leur propre appel rejeté, ne sont pas appelants à la présente procédure (cf. consid. 1.2 supra). Vu l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC), le rejet de l'appel des consorts F. _____ et J. _____ par arrêt du 27 novembre 2025 de la Cour de céans et le fait que le terme de l'expulsion – initialement arrêté au 20 novembre 2025 – est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), 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, aucune réponse n'ayant été sollicitée.

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