

VD_GERICHTE JL25.034860 vom 6. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.034860

FR: VD_GERICHTE JL25.034860 du 6 novembre 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.034860 del 6 novembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le 29 août 2016, A.H._____ et B.H._____, en qualité de locataires, et W._____, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, pour un loyer mensuel de 2'565 fr., d'un appartement de 4,5 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis [...], ainsi qu'un contrat de bail portant sur la location de la place de parc n° [...], à la même adresse, pour un loyer de 220 fr. par mois (ci-après : les baux à loyer). Les baux à loyer ont débuté le 1er octobre 2016.

E. 1.2

Par plis recommandés du 11 avril 2025, la bailleresse a notifié à A.H._____ et B.H._____ qu'à défaut de paiement des loyers en souffrances dans les trente jours, les baux à loyer seraient résiliés. A.H._____ et B.H._____ ne se sont pas acquittés de leurs obligations dans le délai comminatoire imparti.

E. 1.3

Par plis recommandés du 28 mai 2025, la bailleresse a signifié à A.H._____ et B.H._____ qu'elle résiliait les baux à loyer pour le 30 juin 2025.

E. 2.1

Par requête du 15 juillet 2025, W._____ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) l'expulsion de A.H._____ et B.H._____ des locaux pris à bail.

E. 2.2

Par ordonnance du 17 octobre 2025, la juge de paix a ordonné à A.H._____ et B.H._____ de quitter et rendre libres, pour le 18 novembre 2025, les locaux précités.

- 3 - En substance, la juge de paix a constaté que les loyers d'avril 2025 pour l'appartement et la place de parc n'avaient pas été payés dans le délai comminatoire imparti par la partie bailleresse et que le congé donné par celle-ci était valable. Elle a admis les conditions d'application de la procédure en cas clair.

E. 3

Par acte du 24 octobre 2025, A.H._____ et B.H._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre cette ordonnance. Ils ont indiqué s'être dorénavant acquittés de l'ensemble des loyers jusqu'au mois de décembre 2025 y compris. Les appelants font valoir que la naissance récente de leur deuxième enfant et leurs difficultés personnelles ne leur ont pas permis de gérer suffisamment attentivement leurs affaires, ce qui expliquerait leur retard dans le paiement du loyer pour lequel ils sollicitent la clémence et la compréhension de l'autorité judiciaire et de la partie bailleresse. Ils font également valoir les conséquences

dramatiques qui résulteraient de leur expulsion.

E. 4.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1 et les références citées ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 III 235).

- 4 -

E. 4.2

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 4.3

En l'espèce, l'acte a été formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 5.1

Pour le recours comme pour l'appel, la motivation est une condition de recevabilité prévue par la loi et qui doit être examinée d'office (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC ; TF 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 ; TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2), étant précisé que les exigences quant à la motivation du recours sont à tout le moins les mêmes que pour l'appel (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6). Il incombe ainsi à l'appelant, respectivement au recourant, de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée dans le but d'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, il doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; 5A_693/2022 précité consid. 6). Il ne lui suffit pas de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3). Il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'autorité de deuxième instance puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant, respectivement le recourant, attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3). L'autorité de seconde instance applique certes le droit

- 5 - d'office (art. 57 CPC). Cependant, elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient tout simplement évidents (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; TF 5D_40/2023 du 9 août 2023 consid. 2.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel, respectivement le recours, est irrecevable (TF

5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Etant donné la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié in ATF 146 III 413).

E. 5.2

En l'occurrence, les appelants ne formulent aucune critique sur les raisonnements ou les appréciations tenus par la juge de paix, n'indiquant pas en quoi la motivation rendue par cette autorité serait arbitraire ou erronée. Ils exposent les raisons pour lesquelles ils se seraient retrouvés en retard dans le paiement de leurs loyers et affirment qu'ils s'en seraient désormais intégralement acquittés. De manière générale, il y a lieu de faire preuve d'une certaine souplesse concernant l'obligation de motivation en présence de parties qui ne sont pas assistées. Cependant, les éléments invoqués par les appelants sont dépourvus de pertinence pour juger des questions liées aux conditions applicables à l'expulsion en matière de bail à loyer. D'une part, les appelants n'expliquent pas en quoi les conditions de l'art. 257 CPC permettant l'application de la procédure des cas clairs ne seraient pas respectées. D'autre part, bien qu'ils demandent à ne pas être expulsés de leur logement, ils ne remettent pas en cause la validité du congé qui leur a été signifié. Ils ne font pas non plus valoir que les exigences posées à l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) ne seraient pas remplies, en particulier que le paiement des loyers litigieux serait intervenu dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, ni même immédiatement après l'expiration de celui-ci.

- 6 - Les appelants faisant par ailleurs valoir qu'ils se retrouveraient « à la rue » avec leurs deux enfants en cas d'expulsion de leur logement, il y a lieu de préciser que les motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, faute d'être pris en considération par les règles du 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). Ces motifs pourront cependant être examinés 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). Enfin, l'appel ne comporte aucune conclusion et il n'appartient pas à l'autorité de céans de se substituer aux appelants pour définir leurs intentions à cet égard, surtout en cas de défaut de motivation comme c'est le cas en l'espèce. En définitive, l'insuffisance de motivation et le défaut de conclusion doivent conduire à prononcer l'irrecevabilité de l'appel.

E. 6.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

E. 6.2

L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 et 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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