

VD_GERICHTE JL25.039040 vom 22. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.039040

FR: VD_GERICHTE JL25.039040 du 22 janvier 2026

IT: VD_GERICHTE JL25.039040 del 22 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Cette règle ne vaut toutefois pas pour le locataire expulsé en cas clair (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 1129 ; JdT 2021 III 95 ; CACI 3 mai 2019/244 ; CACI 22 avril 2015/187). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de la bailleuse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1). 3.2.3 Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (Bachofner, Die Mieterausweisung, 2019, p. 381 n. 678). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1). La seule exception selon une jurisprudence uniquement vaudoise est celle concernant le cas d'abus de droit du bailleur qui n'aurait pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 11 mai 2017/187 ; CACI 1er octobre 2013/513) ou qui n'informerait pas le juge d'un arrangement de paiement valant soit retrait de congé subordonné au paiement de l'arriéré de loyers dans des délais déterminés, soit la conclusion d'un nouveau contrat de bail soumis aux mêmes conditions (JdT 2021 III 95). 3.3 3.3.1 En l'occurrence, les pièces produites par les appelantes sont pour l'essentiel la requête à la commission de conciliation, un décompte des loyers dus et payés établi par les appelantes elles-mêmes et des preuves de paiement concernant ce dernier décompte. Elles portent donc sur des pseudo nova, à savoir le paiement du loyer avant la reddition de 19J010

- 8 - l'ordonnance attaquée. Ces pièces ne satisfont ainsi pas aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, puisqu'elles auraient pu être produites devant le juge de paix. Il en va de même de leurs certificats médicaux puisqu'ils concernent une période antérieure également. Au surplus, on ne discerne aucun abus de droit de l'intimé. Conformément à ce qui est exposé ci-dessus, les pièces nouvelles produites par les appelantes ne sont pas recevables et il n'en sera pas tenu compte. 3.3.2 Quant aux faits nouveaux et pièces nouvelles de l'intimé, ils sont, comme rappelé ci-avant (cf. consid. 3.2.2 supra) irrecevables.

E. 4.1

Les appelantes font valoir que la résiliation qui leur a été signifiée est inefficace. Selon elles, le juge de paix aurait dû examiner sa validité dès lors qu'elles l'avaient contestée devant la commission de conciliation en matière de baux à loyers.

E. 4.2

Dans un arrêt de principe récent, la Cour de céans a considéré que lorsque la validité du congé est formellement contestée, le juge de paix, avant de statuer sur l'expulsion, doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (CACI 26 mars 2024/140, publié au Jdt 2024 III 39 avec références aux arrêts 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). Si la validité du congé est douteuse, le juge doit déclarer la requête en cas clair irrecevable.

E. 4.3

En l'espèce, il ne ressort pas du dossier de première instance que les appelantes auraient contesté la résiliation. Cela importe peu dans la mesure où cette question doit aussi être examinée lorsque le locataire 19J010

- 9 - n'a pas saisi l'autorité de conciliation d'une contestation de la validité du congé. Cette question sera donc également examinée ci-après à titre préjudiciel par la Cour de céans. Il est en effet impossible de se prononcer sur l'expulsion sans procéder à dit examen. Cela étant, il faut toutefois préciser que la conclusion des appelantes tendant à l'inefficacité du congé n'est pas recevable, la seule question à trancher formellement étant celle de savoir si l'expulsion pouvait être prononcée selon la procédure en cas clair. Il n'en demeure pas moins que cette question sera examinée.

E. 5.1

Contestant que les conditions d'application de la procédure en cas clair soient réunies, les appelantes soutiennent que la somme réclamée par l'intimé n'était pas due, que la mise en demeure comprenait des montants non exigibles et manquait de clarté et que la résiliation a été contestée devant l'autorité de conciliation compétentes pour ces motifs.

E. 5.2.1

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 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 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.1).

E. 5.2.2

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 19J010

- 10 - 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). La sommation du bailleur doit être claire, mentionnant

l'invitation à payer l'arriéré d'une part et le montant de cet arriéré, d'autre part. Celui-ci n'a pas nécessairement à être chiffré, mais doit être au moins déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de loyer impayés (Lachat et al., Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 873 874). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'article 257d CO et d'autres qui le permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer précisément, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation de son bail (Lachat, op. cit. p. 874 et les références citées). Une sommation qui ne mentionne pas les mois de loyer en souffrance mais uniquement un montant d'arriéré dépassant du double le montant réel est inefficace (ibidem ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3).

E. 5.4.1

A l'appui de leur moyen, les appelantes ne font pas valoir que l'entier du loyer aurait été payé, mais que le montant qui leur était réclamé dans la mise en demeure était inexact. Selon elles, ce montant comprenait d'autres frais tels que des frais d'entretien et de réparation et il n'aurait pas été tenu compte de l'ensemble de leurs versements. Le montant dû aurait été non pas de 41'130 fr. 70 mais de 24'459 fr. 15. Tout d'abord, il sied de rappeler que le moyen des appelantes doit être examiné exclusivement à la lumière des pièces produites en première instance, savoir le bail et le formulaire de fixation du loyer initial, les mises en demeure et le décompte produit par le bailleur. Le loyer convenu était de 3'950 fr. par mois. Les mises en demeure portent sur un montant de loyer de 43'450 fr. pour la période de février à décembre 2024 inclus, auquel il a été ajouté 100 fr., de « frais de mise en demeure » et dont il a été déduit des acomptes de 2'419 fr. 30. Il en résulte un solde de 41'130 fr. 70. Sur ce montant, l'arriéré de loyer représentait 41'030 fr. 70. 19J010

- 11 - Les appelantes n'avaient pas à payer les frais de mise en demeure pour éviter la résiliation, élément qui était aisément reconnaissable. Comme mentionné plus haut, l'intimé a également produit un décompte. Il en ressort que le montant de 41'300 fr. 70 – qui apparaît comme solde au 1er décembre 2024 – ne représente pas uniquement du loyer. Sont compris dans ce montant également des frais de dépannage de citerne, de ramonage de la chaudière, d'entretien du brûleur pour un montant total de 3'600 fr. 70 pour l'entier du décompte, étant précisé qu'il couvre aussi une période antérieure. Pour la période concernée, à savoir février à décembre 2024, le montant est de 1'591 fr. 25. Les loyers dus pour la période concernée s'élèvent à 43'450 francs. Les versements opérés par les appelantes se montent à 21'500 francs. A première vue, il semblerait donc que le loyer en souffrance pour la période concernée était de 21'950 fr. (43'450 fr. - 21'500 fr.), soit un montant encore un peu inférieur à celui que font valoir les appelantes. Tel n'est toutefois pas le cas. Les loyers étaient réclamés pour la période de février à décembre 2024, mais selon le décompte du bailleur, au 1er février 2024 et sans compter le loyer de ce mois-là, les locataires étaient déjà débitrices de 17'759 fr. 45 à titre essentiellement de loyer pour la période de novembre 2022 à janvier 2024. Si on ajoute à cette somme les loyers dus pour la période considérée (43'450 fr.), que l'on retranche les versements des appelantes (21'500 fr.) et que l'on ajoute les divers frais qui ne sont pas du loyer (1'591 fr. 25), on arrive exactement au total du bailleur de 41'300 fr. 70.

E. 5.4.2

A la lumière de ce qui précède, reste à examiner si, à ce stade, il était ou non parfaitement clair que la résiliation était valable. Les arguments en faveur d'une éventuelle inefficacité ou

d'une annulabilité du congé sont les suivants. Premièrement, le montant réclamé de 41'130 fr. 70 (dont 41'030 fr. à titre de loyer) est très légèrement inférieur au solde figurant sur le décompte, de 41'300 fr. 70. La différence tient à des annotations manuscrites incompréhensibles sur le décompte en question. Deuxièmement, le montant de 41'300 fr. 70 n'est pas entièrement composé de loyer mais comprend aussi d'autres frais, qui sont peut-être à la charge 19J010

- 12 - du locataire, mais qui, n'étant pas du loyer, ne permettraient pas de résilier le bail, et cela à hauteur de 3'600 fr. 70. Troisièmement, le loyer en souffrance pour la période considérée est inférieur. La période est, apparemment tout au moins, plus longue. Le premier moyen est sans importance puisque le bailleur a réclamé un montant inférieur à celui figurant sur le décompte. Quant au deuxième, il pourrait en théorie justifier une annulation du congé, mais celle-ci serait clairement abusive au vu des montants en jeu. Enfin, le dernier n'est pas un argument, car les versements effectués par les appelantes pendant la période concernée ont été imputés sur les loyers précédents conformément à l'art. 87 al. 1 CO. Le montant dû pour la période considérée est donc exact, sous réserve du montant de 3'600 fr. 70 dont il est question ci-dessus. En définitive, le congé notifié par l'intimé aux appelantes est valable et le cas peut être considéré comme clair.

E. 6.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance d'expulsion confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion – initialement arrêté au 14 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.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'410 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). 19J010

- 13 -

E. 6.3

Les dépens de deuxième instance, compte tenu de la difficulté et de l'ampleur de la cause, peuvent être arrêtés à 750 francs. Les appelantes verseront ainsi, solidairement entre elles, la somme de 750 fr. à l'intimé à ce titre.

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