

# VD\_GERICHTE JL26.005983 vom 24. April 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL26.005983](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL26.005983)

FR: VD\_GERICHTE JL26.005983 du 24 avril 2026

IT: VD\_GERICHTE JL26.005983 del 24 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

Par ordonnance d'expulsion du 23 mars 2026, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à B. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 21 avril 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Q\*\*\*, A\*\*\* (appartement de

### E. 3

pièces n° \*\*\* au \*\*\* étage, une cave et un garage n° \*\*\* au rez) (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 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 480 fr. les frais judiciaires et les a mis à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'en conséquence B. \_\_\_\_\_ verserait à C. \_\_\_\_\_ AG la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le juge de paix, saisi par C. \_\_\_\_\_ AG, bailleuse, d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de B. \_\_\_\_\_, locataire, a retenu que celle-ci ne s'était pas acquittée de l'arriéré de 3'950 fr., correspondant aux loyers de juillet et août 2025, dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti. Le magistrat a ainsi considéré que le congé, signifié à la locataire le 29 septembre 2025 pour le 31 octobre 2025, était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). 2. Par acte du 8 avril 2026, B. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a fait appel de cette ordonnance en concluant, en substance, au report de son expulsion. A l'appui de son appel, elle invoque des difficultés financières et personnelles. Elle se trouverait actuellement en détention provisoire. Son fils occuperait seul l'appartement et n'aurait aucune possibilité de le libérer pour le 21 avril 2026. Elle requiert ainsi une prolongation du délai 19J050

- 3 - d'expulsion jusqu'à sa sortie de prison, subsidiairement jusqu'à ce qu'elle ait retrouvé un nouveau logement. C. \_\_\_\_\_ AG (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

#### E. 3.1.1

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). 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 III 235 ; TF 4A\_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1 et les réf. citées). 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. 3.1.2**

Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC). 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 4A\_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 ; TF 5A\_1035/2019 du 12 mars 2020 consid. 7.2). Comme toute condition de recevabilité, cet intérêt doit exister non seulement lors de la litispendance, mais également au 19J050

- 4 - moment du jugement (TF 5A\_1035/2019 précité consid. 7.2 ; TF 5A\_2/2019 du 1er juillet 2019 consid. 3.2 et la réf. citée ; cf. ég. pour la procédure d'appel : TF 5A\_9/2015 du 10 août 2015 consid. 4.3). Lorsqu'une demande en justice ne répond pas à un intérêt digne de protection de son auteur, elle est ainsi irrecevable (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4).

### **E. 3.1.3**

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A\_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2).

### **E. 3.2.1**

En l'occurrence, l'acte a été formé en temps utile et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Cela étant, l'appel doit être déclaré irrecevable, l'appelante ne contestant que le délai imparti pour quitter les locaux litigieux, de sorte que l'existence d'un intérêt juridique actuel à l'appel doit être niée (cf. art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). 19J050

- 5 - En effet, l'appelante ne dispose pas d'un intérêt juridique actuel à l'appel en l'absence d'un avis d'exécution forcée – comme c'est le cas en l'occurrence –, le délai de départ fixé par le juge de paix ne constituant qu'un préalable à l'expulsion, encore dépourvu d'effet concret. L'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet, et si la bailleuse demande l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Le cas échéant, dans le cadre de cette nouvelle procédure,

l'appelante pourra encore faire valoir, auprès du juge de paix, les moyens de fond qui s'opposeraient à l'expulsion, tels que l'extinction de la prétention, la prescription, le report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, l'absence de réalisation d'une condition suspensive ou des motifs humanitaires, par exemple (cf. art. 341 al. 3 CPC ; CACI 10 février 2026/97 ; CACI 26 janvier 2026/51 ; CACI 11 avril 2024/154 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 341 CPC et la réf. citée, et n. 15a ad art. 343 CPC et la réf. citée). En conséquence, l'appel est irrecevable, dès lors qu'est seul contesté le délai de départ pour évacuer les lieux (cf. parmi d'autres : CACI 10 février 2026/97 ; CACI 26 janvier 2026/51).

### **E. 3.2.2**

Au surplus, l'appel ne contient pas de grief contre la motivation de l'ordonnance, en particulier sur le principe de l'expulsion, l'arriéré et son montant, ni le fait qu'il n'ait pas été acquitté, ce qui entraîne également l'irrecevabilité de l'appel. L'appelante se borne en effet à requérir un report de l'expulsion, en invoquant des difficultés tant financières que personnelles (situation familiale et détention provisoire). Or, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de 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 ; CACI 12 juin 2025/257). Ces motifs peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée (CACI 12 juin 2025/257 ; CACI 28 février 2022/107). 19J050

- 6 -

### **E. 4.1**

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

### **E. 4.2**

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix pour qu'il fixe à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

### **E. 4.3**

L'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]). L'intimée n'a pas été invitée à procéder. Partant, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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