

VD_GERICHTE JL26.008166 vom 28. April 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL26.008166

FR: VD_GERICHTE JL26.008166 du 28 avril 2026

IT: VD_GERICHTE JL26.008166 del 28 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

L. _____, en qualité de locataire, a pris à bail les locaux sis à [...] (appartement de 2,5 pièces au 4ème étage, une cave et une place de parc intérieure n° [...]) (ci-après : les locaux litigieux). M. _____, représenté par B. _____ SA, est le bailleur des locaux litigieux.

E. 1.2

Par pli recommandé du 18 novembre 2025, la partie bailleuse a notifié à L. _____ qu'à défaut de paiement dans les trente jours des loyers en souffrance pour la période du 1er au 30 novembre 2025, le bail à loyer serait résilié. L. _____ ne s'est pas acquitté des montants réclamés dans le délai comminatoire imparti.

E. 2.1

Le 12 février 2026, M. _____ a déposé contre L. _____ une requête auprès du Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le premier juge) tendant à faire prononcer son expulsion des locaux litigieux.

E. 2.2

Par ordonnance du 2 avril 2026, adressée pour notification aux parties le 9 avril 2026, le premier juge a ordonné à L. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 30 avril 2026 à midi les locaux litigieux (I), 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 600 fr. les frais judiciaires (IV), mis les frais judiciaires précités à la charge de la partie 19J050 - 3 - locataire (V), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, saisi d'une requête en protection d'un cas clair tendant à l'expulsion du locataire, le premier juge a considéré que le délai comminatoire de trente jours dont l'intéressé disposait pour verser les loyers dus pour la période du 1er au 30 novembre 2025 était arrivé à échéance, sans que l'arriéré ne soit acquitté, de sorte que la partie bailleuse avait signifié au locataire par avis du 27 décembre 2025 la résiliation du bail à loyer pour le 31 janvier 2026. Il a relevé que le congé était valable et que les conditions relatives à la protection d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) étaient réunies.

E. 3

Par acte daté du 20 avril 2026 et remis à la Poste suisse le 22 avril 2026, L. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant à « l'octroi d'un délai supplémentaire jusqu'au 30 juin 2026 pour libérer l'appartement ». M. _____

(ci-après : l'intimé), n'a pas été invité à se déterminer.

E. 4.1.1

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 précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme en procédure de cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai 19J050

- 4 - pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En procédure de protection des cas clairs, 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 II 235 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3).

E. 4.1.2

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 moment du jugement (TF 5A_1035/2019 précité consid. 7.2 ; TF 5A_2/2019 du 1er juillet 2019 consid. 3.2 et les références citées ; cf. également pour la procédure de recours, respectivement 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. 4.1.3

La motivation de l'appel 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 ; 19J050

- 5 - TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2). Il incombe ainsi à l'appelant 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 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 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 est irrecevable (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1).

E. 4.2.1

En l'occurrence, la validité de la résiliation du congé n'étant pas contestée, la valeur litigieuse correspond, tout au plus, à six mois de loyer brut, soit à 16'860 fr. (2'810 fr. x 6 mois). C'est dès lors bien la voie de l'appel qui est ouverte.

E. 4.2.2

Cela étant, l'appel doit être déclaré irrecevable, l'appelant 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

- 6 - En effet, l'appelant 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 premier juge 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 partie bailleuse demande l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Le cas échéant, dans le cadre de cette nouvelle procédure, l'appelant 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 26 janvier 2026/51 ; CACI 11 avril 2024/154 ; CACI 24 février 2022/93 ; CACI 26 novembre 2021/547 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 341 CPC et les références citées, et n. 15a ad art. 343 CPC et les références citées). En conséquence, l'appel est irrecevable dès lors que l'appelant ne conteste pas l'expulsion en elle-même, mais uniquement le délai de départ pour évacuer les lieux (cf. parmi d'autres : CACI 10 février 2026/97 ; CACI 26 janvier 2026/51 ; CREC 19 mai 2025/109).

E. 4.2.3

Par surabondance, on relèvera que l'appelant ne formule aucune critique sur les raisonnements ou les appréciations tenus par le premier juge, n'indiquant pas en quoi la motivation rendue par cette autorité serait arbitraire ou erronée. Il expose avoir lui-même résilié son contrat de bail à loyer pour le 30 juin 2026 et ne pas s'être présenté à l'audience du 2 avril 2026, pensant que la résiliation était en cours de traitement. L'appelant ajoute avoir demandé en vain à la gérance l'établissement d'un décompte des arriérés de loyers et que ce serait l'absence de communication qui aurait entraîné une rupture de confiance l'ayant conduit à prendre la décision de résilier son contrat. 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 l'appelant sont 19J050

- 7 - dépourvus de pertinence pour juger des questions liées aux conditions applicables à l'expulsion en matière de bail à loyer. D'une part, l'appelant, qui ne semble au demeurant pas contester l'expulsion, n'explique 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'il demande à pouvoir rester dans les locaux litigieux jusqu'au 30 juin 2026 « pour éviter des frais supplémentaires », il ne remet pas en cause la validité du congé qui lui a été signifié. L'appelant ne fait 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. Enfin, il n'expose nullement les raisons pour lesquelles le délai fixé par le premier juge pour quitter les locaux ne serait pas adéquat. Il découle de ce qui précède que l'insuffisance de motivation de l'appel aurait également conduit, nonobstant la question de l'intérêt juridiquement protégé de l'appelant développé ci-dessus (cf. consid. 4.2.2 supra), à prononcer son irrecevabilité.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

E. 5.2

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'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse. 19J050

- 8 -

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