

VD_GERICHTE JL26.013714 vom 19. Mai 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL26.013714

FR: VD_GERICHTE JL26.013714 du 19 mai 2026

IT: VD_GERICHTE JL26.013714 del 19 maggio 2026

Erwägungen

E. 1

a) Le 21 septembre 2021, H. _____ AG (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, d'une part, et les recourants, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces situé au *** étage de l'immeuble sis B***, à Q***, pour un loyer mensuel total de 1'400 fr., soit 1'240 fr. à titre de loyer net et 160 fr. à titre d'acompte de charge. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur une place de parc extérieure (n° ***) pour un loyer mensuel de 50 francs. b) Par formules officielles du 11 juin 2024, l'intimée a notifié aux recourants une hausse de loyer, avec effet au 1er octobre 2024, le loyer étant désormais de 1'574 fr., soit de 1'414 fr. à titre de loyer net et de 160 fr. à titre d'acompte de charges.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, 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). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) – soit notamment en matière de cas clair (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, les recourants ne s'en prennent qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer, selon la jurisprudence 14J010

- 5 - précitée. Elle s'élève donc à 9'744 fr. (1'624 fr. x 6), si bien que seule la voie du recours – et non de l'appel comme il est mentionné par erreur dans l'ordonnance attaquée – est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. Déposé en temps utile par une partie locataire au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. 2.

E. 2

Par courriers recommandés du 15 décembre 2025, adressés séparément à chacun des locataires, l'intimée leur a imparti un délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent d'un montant total de 1'624 fr., à titre de solde dû pour les loyers de l'appartement et de la place de parc du mois de décembre 2025. Il était indiqué qu'à défaut de paiement dans ce délai, l'intimée serait contrainte de résilier le bail.

E. 2.1

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées).

E. 2.2

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Outre la décision attaquée, les recourants ont produit copie de la requête du 21 février 2026 déposée auprès de la commission de conciliation, de la proposition de jugement rendue le 29 avril 2026 par la commission précitée, d'une attestation médicale du 2 septembre 2021, ainsi que d'un échange de courriel du 5 mai 2026 entre le représentant de la bailleuse et les recourants. Ces pièces ne figurent pas au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. 3.

E. 3

Les recourants n'ont pas versé le montant précité dans le délai imparti.

E. 3.1

Les recourants font valoir qu'ils occupent leur logement depuis douze ans et qu'ils se sont toujours acquittés régulièrement de leurs loyers. Ils allèguent des difficultés financières liées à un « client mauvais payeur ». 14J010

- 6 - Ils relèvent que cette situation est exceptionnelle et ne refléterait nullement leur « historique locatif ». Ils soutiennent que la commission de conciliation aurait reporté la date de l'expulsion au 28 septembre 2026, ce qui permettrait de démontrer que le court délai d'expulsion imparti dans l'ordonnance attaquée serait disproportionné. La résiliation du bail litigieux serait en réalité motivée par un projet d'assainissement du logement. Pareil motif ne saurait justifier une éviction aussi rapide des locataires. Partant, l'expulsion contreviendrait au principe de bonne foi, de proportionnalité et d'équité.

E. 3.2.1

Dans sa jurisprudence en matière de droit du bail, le Tribunal fédéral a considéré qu'une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) était admissible même lorsque le locataire avait attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure était pendante (ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8). Le juge saisi de la requête d'expulsion doit alors examiner la question de la validité de la résiliation à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies ; l'extinction du bail est en effet une condition du droit à la

restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à l'examen de cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

E. 3.2.2

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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). 14J010

- 7 - A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). 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). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte 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).

E. 3.3

En l'espèce, la proposition de jugement du 29 avril 2026 invoquée par les recourants est une pièce irrecevable (cf. supra consid. 2.2), étant précisé qu'il ne s'agit de toute manière pas d'une décision définitive et exécutoire, de sorte que son contenu n'est pas déterminant. En effet, la procédure en contestation de la résiliation du bail n'empêche pas la bailleuse de déposer une requête d'expulsion fondée sur l'art. 257 CPC, pour autant que les conditions de l'art. 257d CO soient remplies, ce qui est le cas en l'espèce. L'avis comminatoire du 13 juin 2025 contient l'indication expresse du montant en souffrance et est assorti de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de trente jours. Les recourants ne contestent pas ne pas s'être acquittés des loyers dus dans le délai comminatoire. Ils doivent dès lors en subir les conséquences, peu importe que les loyers arriérés aient finalement été réglés ou non. A cet égard, la durée du bail importe peu. Il en va de même des prétendus motifs de résiliation liés au projet d'assainissement de la bailleuse. Ainsi, il apparaît que les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO sont effectivement réunies. 14J010

- 8 - Enfin, les difficultés personnelles et familiales évoquées par les recourants n'entrent pas en ligne de compte au stade de l'expulsion et pourront, le cas échéant, être examinés au stade de l'exécution forcée, en application du principe de proportionnalité (cf. supra consid. 3.2.2 in fine). 4. Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC. Partant, la requête d'effet suspensif est sans objet. Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Enfin, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur

le recours. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet. IV. L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : 14J010

- 9 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Monsieur I. _____, - Madame E. _____, - H. _____ AG. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully. La greffière : 14J010

E. 4

Par formules officielles du 27 janvier 2026, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des locataires, l'intimée a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 28 février 2026, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 15 décembre 2025. 14J010

- 4 -

E. 5

a) Le 9 mars 2026, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion des recourants des locaux litigieux. b) Une audience d'expulsion a été tenue le 28 avril 2026 par la juge de paix, en présence du représentant de l'intimée et du recourant. A cette occasion, les parties ont informé la juge de paix qu'une audience de conciliation auprès de la Commission de conciliation des baux à loyer du district de la V*** (ci-après : la commission de conciliation) était fixée au 29 avril 2026. L'intimée a cependant maintenu sa requête d'expulsion. En dro it : 1.

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