

VD_GERICHTE XC22.051235 vom 13. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC22.051235

FR: VD_GERICHTE XC22.051235 du 13 août 2025

IT: VD_GERICHTE XC22.051235 del 13 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

A.V. _____ et B.V. _____ (ci-après : les recourants), en qualité de bailleurs, sont en litige devant le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) avec P. _____ et W. _____, en qualité de locataires, à la suite de la résiliation du contrat de bail notifiée à ces derniers le 21 septembre 2022 pour le 31 mars 2023, portant sur l'appartement sis à S. _____, à [...].

E. 2

L'instruction de la cause, introduite par requête du 15 décembre 2022, a impliqué notamment la tenue d'audiences, les 19 juin,

E. 6

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

- 4 - propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1).

E. 7.1

Les recourants, non assistés, estiment que les éléments permettant de déclarer le congé nul étaient connus du tribunal dès le début de la procédure et que, par la suite, l'instruction n'a pas porté sur ce point. Ils en déduisent que le jugement intervenu le 26 juin 2024 pouvait être rendu en 2023, de sorte que les locataires ont pu bénéficier d'une année de prolongation « gratuite » du contrat de bail. Ils se plaignent également du temps écoulé, soit plus d'une année, depuis la demande de motivation. Ils estiment que ce délai équivaut dans les faits à une deuxième année de prolongation du contrat de bail, accordée indument aux parties adverses.

E. 7.2

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition consacre le principe de la célérité ou, en d'autres termes, prohibe le retard injustifié à statuer. L'autorité viole cette garantie constitutionnelle lorsqu'elle ne rend pas la décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire ainsi que toutes les autres circonstances font apparaître comme raisonnable. Pour déterminer la durée du délai raisonnable, il y a lieu de se fonder sur des éléments objectifs. Doivent notamment être pris en compte le degré de complexité de l'affaire (type de procédure, étendue et complexité de l'état de fait et des questions juridiques) et son urgence,

l'enjeu que revêt le litige pour l'intéressé ainsi que le comportement de ce dernier et des autorités compétentes (ATF 144 II 184 consid. 3.1; ATF 144 II 486 consid. 3.2 ; ATF 144 I 318 consid. 7.1 ; ATF 135 I 265 consid. 4.4 ; TF 5D_13/2021 du 26 août 2021 consid. 4.3.1 ; CREC 15 février 2024/41 consid. 3.2).

- 5 - Un retard injustifié ne peut pas être admis du seul fait de la longue durée de la procédure. Il s'agit au contraire de déterminer si la procédure est menée avec célérité compte tenu des intérêts litigieux en jeu et si les autorités judiciaires ont en particulier laissé passer du temps superflu sans agir (ATF 137 I 23 consid. 2.4.3 ; ATF 127 III 385 consid. 3a ; TF 5A_915/2016 du 12 avril 2017 consid. 5 ; CREC 15 février 2024/41 consid. 3.2 et réf. cit.). Dans des cas exceptionnels, un déni de justice peut résulter d'actes positifs de l'autorité, comme l'administration de preuves inutiles ou des prolongations de délai injustifiées (TF 5D_205/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.3.1 ; CREC 15 février 2024/41 précité et réf. cit.). L'autorité ne peut invoquer une organisation déficiente ou une surcharge structurelle pour justifier la lenteur de la procédure (ATF 144 II 486 consid. 3.2 ; ATF 135 I 265 consid. 4.4 ; TF 5A_282/2023 du 17 mai 2023 consid. 3.1). Il appartient en effet à l'Etat d'organiser ses juridictions de manière à garantir aux citoyens une administration de la justice conforme aux règles (TF 5A_670/2016 du 13 février 2017 consid. 3.1). L'autorité ne saurait ainsi exciper de la surcharge de travail, du nombre insuffisant de juges ou d'employés ainsi que du manque de moyens techniques. On ne peut toutefois lui reprocher quelques temps morts qui sont inévitables dans une procédure (ATF 130 I 312 consid. 5.2 ; TF 5A_670/2016 précité consid. 3.1). De manière générale, il importe peu que le retard soit imputable à un comportement fautif de l'autorité ou à d'autres circonstances : est exclusivement décisif le fait que l'autorité n'a pas agi en temps utile (ATF 144 II 486 consid. 3.2 ; TF 5A_282/2023 précité consid. 3.1 ; TF 4A_321/2018 du 25 juillet 2018 consid. 1 ; CREC 10 octobre 2019/274).

E. 7.3

Il est indéniable que la procédure de première instance, dans sa phase de motivation du jugement, accuse un retard qui n'est aucunement justifié par les difficultés de la cause. En effet, le dispositif du jugement a été notifié le 27 juin 2024 et la motivation demandée le 1er juillet suivant. Cela fait donc plus d'un an que les parties attendent la motivation d'un jugement constatant la nullité de la résiliation du bail. Ce délai est excessif. La réponse du 17 juillet 2025 de la première juge, selon

- 6 - laquelle la motivation du jugement parviendrait dans les meilleurs délais compte tenu de l'état du rôle n'est pas suffisante. Un délai doit ainsi être imparti à l'autorité de première instance pour la réédition du jugement motivé.

E. 8

En définitive, le recours doit être admis et un délai de 20 jours dès réception du présent arrêt doit être imparti au tribunal pour adresser aux parties le jugement motivé. Il est statué sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les recourants n'étant pas représentés par un conseil (art. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Ordre est donné au Tribunal des baux d'adresser la motivation du jugement rendu sous forme de dispositif le 26 juin 2024 dans un délai de 20 jours dès réception du présent arrêt. III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le vice-président : La greffière :

- 7 - u L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. B.V. _____, personnellement. - Mme A.V. _____, personnellement. - Me Xavier Rubli (pour P. _____ et W. _____), - le Tribunal des baux. 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). La greffière :

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