

VD_GERICHTE XC24.008600 vom 15. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC24.008600

FR: VD_GERICHTE XC24.008600 du 15 juillet 2025

IT: VD_GERICHTE XC24.008600 del 15 luglio 2025

Erwägungen

E. 1

Par jugement du 28 mars 2025, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du bail portant sur le local au rez-de-chaussée inférieur de la villa sise [...], à [...], adressée le 19 décembre 2023 à L. _____ SA (I) statué sur les frais (II à IV) et rejeté toutes autres ou amples conclusions (V). En droit, il a en substance considéré que le contrat de sous-location portant sur le local susvisé n'était pas nul de plein droit du fait que X. _____, locataire principale de la villa dans lequel se trouve ledit local, l'avait conclu sans le consentement exprès de son époux et il n'avait par ailleurs pas été démontré qu'elle aurait été incapable de discernement à la date de la signature du contrat de sous-location le 13 octobre 2021. Quant aux motifs de la résiliation du contrat de sous-location signifiée le 19 décembre 2023 pour le 1er juillet 2024, ils étaient contraires aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 al. 1 CO). Notamment le motif de libérer la villa en vue de sa relocation apparaissait prématuré, la mise sous curatelle de X. _____ étant contestée et son curateur n'étant pas encore au bénéfice de l'autorisation préalable de l'autorité de protection de l'adulte (cf. art. 416 al. 1 ch. 1 CC) de résilier le contrat de location principal ; ce motif était par conséquent dénué d'intérêt objectif, sérieux et digne de protection. La question du sous-loyer – d'un montant de 100 fr. par mois, en contrepartie d'une prise en charge par le sous-locataire des travaux de soin et d'entretien de la villa – n'était pas pertinente, dans la mesure où le contrat de sous-location n'avait pas été résilié pour défaut de paiement, ni n'avait pas été invalidé pour cause de lésion ou fait l'objet d'une quelconque autre contestation.

E. 2

Le 4 juillet 2025, X. _____ (ci-après : la recourante), assistée de son conseil, a interjeté recours contre le jugement précité. Elle a conclu

- 3 - à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 3.1.1

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. Dans les affaires patrimoniales, il en va notamment ainsi lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 a contrario CPC). Le recours doit être introduit auprès de la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 al. 1 et 321 al. 1 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste

nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la valeur litigieuse ne saurait être inférieure au loyer dû pendant la période de trois ans durant laquelle le bail ne pourra pas être résilié si le locataire obtient gain de cause. Le délai de protection commence à courir à compter de l'entrée en force d'une décision judiciaire au sujet d'un bail (art. 271a al. 1 let. e CO ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; 137 III 389 consid. 1.1).

E. 3.1.2

En l'espèce, le litige portant sur une contestation du congé et le loyer ayant été fixé à 100 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 3'600 fr. (100 fr. x 36 mois), de sorte que la voie du recours est ouverte.

E. 3.2

- 4 -

E. 3.2.1

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 in initio CPC). Il incombe au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné. Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 ; 141 III 569, consid. 2.3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2). L'acte doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie recourante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.1 ; TF 4D_71/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1 ; TF 4D_72/2014 du 12 mars 2015 consid. 3). S'il est vrai que, contrairement à l'appel, le recours au sens des art. 319 ss CPC déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut pas se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et doit prendre des conclusions au fond, sous peine d'irrecevabilité du recours, afin de permettre à l'autorité de recours de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b CPC sont réunies (CREC 20 mai 2025/111 consid. 3.2.2 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 5 ad art. 321 CPC). Dès lors, les conclusions doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 et les références citées, SJ 2012 I 373 ; TF 4A_281/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1). On est en droit d'attendre d'une partie et, tout particulièrement, de son avocat que les conclusions soient clairement formulées (TF 4A_414/2024 du 18 mars 2025 consid. 2.2.1 ; TF 4A_555/2022 du 11 avril 2023 consid. 2.7).

- 5 - Si l'autorité de deuxième instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme, à l'instar de l'absence de signature, il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2).

E. 3.2.2

En l'espèce, la recourante conclut uniquement à l'annulation du jugement querellé, alors que ses griefs tendent en réalité à la réforme du jugement visé, sans qu'aucune conclusion claire ne soit formulée sur la modification du jugement qui est demandée. La recourante n'indique ainsi pas précisément à quelle résiliation du bail et pour quels locaux elle se réfère. Assistée d'un mandataire professionnel, la recourante devait dès lors prendre des conclusions en réforme.

E. 4.1

En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1 in fine CPC.

E. 4.2

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]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

- 6 - 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 irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Patrick Moser, avocat (pour X. _____, représentée par son curateur [...]), - L. _____ SA, La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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).

- 7 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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