

VD_GERICHTE XP25.025236 vom 15. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP25.025236

FR: VD_GERICHTE XP25.025236 du 15 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE XP25.025236 del 15 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Un litige oppose B. _____ à E.X. _____ (ci-après : l'intimée) concernant la fin d'un bail à loyer portant sur l'immeuble sis G*** à S***. Ce litige au fond porte le numéro de référence XC25.*** et a été introduit par une demande de l'appelant déposée le 28 mai 2025 devant le Tribunal des baux. 19J001

- 3 -

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les affaires 19J001

- 6 - patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La procédure sommaire étant applicable (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision de mesures provisionnelles portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr. (art. 91 al. 2 CPC ; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1), l'appel est recevable. 2. La cognition de la Cour d'appel civile est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La Cour applique le droit d'office (art. 57 CPC), mais, hormis les cas de vices manifestes, elle doit se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite de l'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153). 3. 3.1 L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. Il expose que les déterminations qu'il a adressées à la première juge les 8 et 11 août 2025 dans le cadre de la procédure au fond et de la procédure de mesures provisionnelles n'ont pas été prises en compte dans la décision attaquée. Par ailleurs et selon lui, la décision du 6 novembre 2025 ferait fi de l'arrêt de la Juge unique de la Cour de céans du 16 septembre 2025. Il reproche à la première juge de s'être uniquement fondée sur le courrier de l'Administration cantonale des impôts du 7 juillet 2014 pour statuer sur la qualité de logement de famille de l'immeuble litigieux sous l'angle de la vraisemblance, alors qu'il a invoqué d'autres éléments et produit d'autres pièces à l'appui de ses déterminations des 8 et 11 août 2025. 19J001

- 7 - L'appelant fait également grief à la présidente d'avoir rendu sa décision deux jours après lui avoir notifié la copie du courrier de l'intimée du 30 octobre 2025, violant ainsi son

droit de se déterminer et donc son droit d'être entendu. 3.2 3.2.1 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; TF 7B_297/2025 du 28 août 2025 consid. 2.2 ; TF 5A_573/2023, 5A_846/2023 du 21 mai 2025 consid. 7.1). Le droit de réplique inconditionnel garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 146 III 97, loc. cit. ; ATF 142 III 48, loc. cit. ; TF 5A_573/2023, 5A_846/2023, loc. cit.). Depuis le 1er janvier 2025, ce droit est consacré par l'art. 53 al. 3 CPC, qui prévoit que les parties peuvent se déterminer au sujet de tous les actes de la partie adverse, le tribunal leur impartissant un délai de dix jours au moins à cet effet. 19J001

- 8 - 3.2.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le tribunal doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 150 III 1 consid. 4.5, JdT 2024 II 176 ; ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; TF 5A_570/2025 du 2 septembre 2025 consid. 5). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 150 IV 10 consid. 5.6 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_942/2022 du 24 septembre 2024 consid. 4.1 ; TF 5A_23/2024 du 24 septembre 2024 consid. 3.1). Le tribunal se rend également coupable d'une violation du droit d'être entendu s'il omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 151 IV 175 consid. 3.2.1 ; ATF 141 V 557, loc. cit. ; ATF 133 III 235 consid. 5.2 ; TF 7B_870/2023 du 28 octobre 2025 consid. 2.2). 3.2.3 Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 IV 302 consid. 3.1, JdT 2019 IV 18 ; ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 5A_939/2023 du 8 juillet 2024 consid. 3.1). 3.3 La présidente a considéré que l'appelant échouait à rendre vraisemblable la qualité de logement de famille du logement litigieux. Elle a retenu que l'appelant se serait contenté de produire un courrier de l'Administration cantonale des impôts du 7 juillet 2014 pour établir la qualité de logement de famille. La décision du 6 novembre 2025 mentionne la requête de mesures provisionnelles déposée le 28 mai 2025 par l'appelant, les déterminations des 19 juin et 23 juillet 2025 de l'intimée et

les 19J001

- 9 - déterminations de l'appelant des 7 et 29 juillet 2025, ainsi que la demande au fond et les pièces produites à l'appui de ses écritures. 3.4 La violation du droit d'être entendu dont se prévaut l'appelant est avérée. Les déterminations de l'appelant des 8 et 11 août 2025 sur la question de l'affectation du logement objet du bail litigieux à la vie commune et familiale de C.X. _____ et B. _____, qui figurent au dossier de la cause au fond (no XC25.***), et comporte expressément les références des deux procédures, au fond (XC25.***), et en mesures provisionnelles (XP25.***), ont été totalement ignorées par la première juge, ainsi que les pièces produites à leur appui (cf. bordereaux des 8 et 11 août 2023 de l'appelant, au dossier au fond no XC25.***), qui documentent les arguments avancés par l'appelant à l'appui du caractère familial de ce logement. La présidente se devait d'examiner ces déterminations pour se prononcer sous l'angle de la vraisemblance sur la qualité de logement familial du logement litigieux. La première juge n'a pas non plus indiqué dans sa décision qu'elle aurait écarté les déterminations précitées et les preuves les accompagnant en considérant qu'elles ne seraient pas pertinentes pour cette question. Le vice doit être réparé. Dans la mesure où l'affectation dudit logement à une incidence également dans le cadre de la procédure au fond qui fera l'objet d'une audience de jugement le 6 janvier 2026, il est expédient d'annuler et de renvoyer la cause à la première juge afin qu'elle examine ces déterminations et les pièces produites à leur appui, afin de statuer à nouveau sur chacun de ces arguments. S'agissant du respect du droit de réplique de l'appelant concernant le courrier du 30 octobre 2025 de l'intimée, le grief doit être rejeté. Ce courrier fait partie de la procédure au fond et non de la présente procédure de mesures provisionnelles quand bien même il les mentionne. Il sort donc de l'objet du présent appel et l'appelant pourra toujours se plaindre d'une éventuelle violation de son droit d'être entendu dans le cadre de la procédure au fond. 19J001

- 10 - 4. 4.1 Fondé sur ce qui précède, l'appel doit être admis et la décision entreprise annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle procède dans le sens des considérants qui précèdent. Ce renvoi étant dicté par une violation du droit d'être entendu et la cause n'étant pas préjugée sur le fond, il ne se justifie pas d'inviter les autres parties à présenter des déterminations ou d'ordonner un échange d'écritures (TF 6B_852/2022 du 26 avril 2023 consid. 6 ; TF 5A_910/2016 du 1er septembre 2017 consid. 4). 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et correspondent à l'avance de frais versée à hauteur de 800 fr. par l'appelant. L'art. 104 al. 4 CPC prévoit qu'en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer à la juridiction précédente la répartition des frais de la procédure d'appel, lesquels comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 3.2 ad art. 104 CPC). En l'espèce, le sort de la cause est ouvert dès lors que la première juge doit examiner les déterminations de l'appelant des 8 et 11 août 2025 et les pièces produites à leur appui, de telle sorte qu'il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance à cette dernière. 19J001

- 11 - Par ces motifs, la Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. La décision est annulée. III. La cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. IV. Les frais judiciaires de

deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (huit cents francs). V. La répartition des frais judiciaires et dépens de la présente procédure d'appel est déléguée à la Présidente du Tribunal des baux. VI. L'arrêt est exécutoire. La juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. B. _____ (personnellement), - Me Cyrille Piguet (pour E.X. _____), 19J001

- 12 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), le 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). Le greffier : 19J001

E. 2

a) L'appelant a déposé le même jour une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à ce qu'il soit interdit à l'intimée de procéder à tout acte constituant les prémices de l'expulsion de la locataire, en particulier le débarras d'objets, et à ce que l'accès aux caves de l'immeuble loué soit rétabli. La procédure de mesures provisionnelles porte le numéro de référence XP25.***. b) Par décision du 28 mai 2025, la présidente a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles de l'appelant. c) Par déterminations partielles du 19 juin 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles de l'appelant et, à titre subsidiaire, à son rejet. Elle a également requis la limitation de la procédure aux questions de la compétence du Tribunal des baux et de la légitimation active de l'appelant. d) Par déterminations du 7 juillet 2025, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête en limitation de la procédure. e) Par courrier du 14 juillet 2025, la présidente a informé les parties qu'elle n'entendait pas statuer à titre préjudiciel sur la question de la recevabilité de la requête de mesures provisionnelles ni sur la légitimation active de l'appelant. Un dernier délai au 24 juillet 2025 a été imparti à l'intimée pour déposer, le cas échéant, toute détermination utile. La première juge a, en outre, avisé les parties qu'elle statuerait sur la requête de mesures provisionnelles à huis clos, conformément à l'art. 256 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). f) Dans ses déterminations du 23 juillet 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelant. A titre subsidiaire, elle a conclu au rejet de cette requête. Elle a en outre requis que le Tribunal des baux statue préalablement sur sa compétence. 19J001

- 4 - g) Par décision du 29 juillet 2025, la présidente a rejeté la requête de mesures provisionnelles de l'appelant et a statué sans frais ni dépens. Le même jour, l'appelant s'est déterminé auprès de la première juge sur les déterminations de l'intimée du 23 juillet 2025. h) Par acte du 8 août 2025, l'appelant a interjeté appel à l'encontre de la décision du 29 juillet 2025 en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente. Le même jour, l'appelant s'est déterminé auprès de la présidente sur le courrier du conseil de l'intimée accompagnant les déterminations du 23

juillet 2025. Il a produit un bordereau de pièces. Le courrier indique comme numéro de référence XC25.*** (procédure au fond) et XP25.*** (mesures provisionnelles). i) Par courrier du 11 août 2025, l'appelant s'est déterminé auprès de la première juge sur la question du statut de logement familial. Il a produit un bordereau de pièces. Les déterminations indiquent comme numéro de référence XC25.*** (procédure au fond) et XP25.*** (mesures provisionnelles). j) Par arrêt du 16 septembre 2025 (n° 407), la Juge unique de la Cour d'appel civile a en substance admis l'appel du 8 août 2025, a annulé la décision du 29 juillet 2025 et a renvoyé la cause à la présidente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En droit, la juge unique a considéré que la présidente avait violé le droit d'être entendu de l'appelant en statuant le 29 juillet 2025, soit quatre jours après la notification des déterminations de l'intimée du 23 juillet 2025 et que l'appelant n'avait pas pu exercer son droit de réplique dans le délai de dix jours consacré par la jurisprudence. 19J001

- 5 - k) Par courrier du 30 octobre 2025, l'intimée s'est déterminée dans le cadre de la procédure au fond (XC25.***). Ce courrier fait référence aux déterminations et bordereaux des 8 et 11 août 2025 de l'appelant ainsi qu'à la procédure de mesures provisionnelles (XP25.***). l) Par courrier du 4 novembre 2025 adressé à l'intimée, la présidente a accusé la réception de son courrier du 30 octobre 2025 et indiqué être dans l'attente que les dossiers XC25.*** (procédure au fond) et XP25.*** (mesures provisionnelles) lui reviennent du Tribunal cantonal. m) Le 6 novembre 2025, la présidente a derechef rejeté la requête de mesures provisionnelles de l'appelant déposée le 28 mai 2025. n) Par courrier du 17 novembre 2025, l'appelant s'est déterminé sur le courrier de l'intimée du 30 octobre 2025. Il s'est plaint auprès de la présidente de ne pas avoir pu se déterminer sur le courrier précité avant sa décision du 6 novembre 2025 et qu'elle n'ait pas tenu compte des allégués et moyens de preuves de ses déterminations des 8 et 11 août 2025. o) Par courrier du 19 novembre 2025, la présidente a indiqué avoir suivi les instructions de l'arrêt de la juge unique en tenant compte des déterminations de l'appelant du 29 juillet 2025 pour rendre sa décision du

E. 6

novembre 2025. Elle a exposé que les déterminations du 8 et 11 août 2025 avaient été classées dans le dossier au fond (XC25.***) et seraient prises en considération dans le cadre de celui-ci, tout comme le courrier du 30 octobre 2025 de l'intimée. En droit : 1.

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