

VD_GERICHTE XZ25.061078 vom 4. März 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ25.061078

FR: VD_GERICHTE XZ25.061078 du 4 mars 2026

IT: VD_GERICHTE XZ25.061078 del 4 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

L'appelant a loué à l'intimée des locaux commerciaux sis à R*** [...], à Q***, d'une surface d'environ 135 m2, pour exploiter une salle de sport. 19J010

- 3 -

E. 1.1.1

La décision attaquée prise sur la base de l'art. 132 al. 1 CPC est une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, puisqu'elle met fin au procès de première instance (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1). L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 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 (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC).

E. 1.1.2

A l'instar de l'acte introductif d'instance, l'acte d'appel doit contenir des conclusions au fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2 ; JdT 2012 III 23 et réf. cit.), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 précité consid. 4.3 et 6.1 ; TF 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4). L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid.

E. 1.2

En l'occurrence, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions prises en première instance est indéterminée, puisque l'appelant n'a pas rectifié son acte de procédure en chiffrant ses conclusions conformément à l'invitation à cet effet de la présidente.

Cependant, il ressort de l'écriture déposée en première instance que l'appelant requiert une réduction de loyer de 50 % avec effet rétroactif au 5 septembre 2022 en raison de l'existence des défauts invoqués. En outre, dans son appel, d'une part, il expose avoir consigné des loyers à hauteur de 18'000 fr. pour les mois de mai à décembre 2025 et, d'autre part, il indique « à titre de clarification » un montant total de 9'900 fr. correspondant à la valeur litigieuse, tout en réservant son droit de solliciter ultérieurement une réduction de loyer rétroactive dès le 5 septembre 2022. Dès lors, compte tenu de ces éléments, l'appel, déposé en temps utile et satisfaisant aux autres conditions de forme, peut a priori être déclaré recevable sous cet angle. 2.

E. 1.3

; TF 4A_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; JdT 2012 III 23). S'agissant de conclusions pécuniaires, l'appel doit en outre contenir des 19J010

- 6 - conclusions chiffrées (ATF 137 III 617 précité consid. 4 ; TF 5A_978/2018 précité consid. 1.2). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 précité consid. 6.4 ; TF 4A_659/2011 précité consid. 5 in SJ 2012 I 31). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3.).

E. 2

Le 12 mai 2025, l'appelant, en sa qualité de locataire, a informé l'intimée, en sa qualité de bailleur, de défauts affectant les locaux précités, liés à des problèmes d'infiltration d'eau au plafond, d'humidité et de panne du chauffe-eau. Estimant que ces défauts dépassaient l'usure normale et que leur prise en charge relevait du bailleur, l'appelant a prié celui-ci de faire intervenir un professionnel dans un délai de dix jours pour les examiner et prévoir les solutions de réparation. L'appelant a sollicité une réduction temporaire du loyer de 50 %, jusqu'à la résolution des problèmes.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC 19J010

- 7 - (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ;

TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

E. 2.2

L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC), soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_242/2025 du 9 septembre 2025 consid. 2.1.2 ; CACI 8 juillet 2021/332 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel 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. 2.2.2 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_401/2024 du 4 octobre 2024 consid. 4 ; TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 5.1 ; TF 4A_610/2018 précité consid. 5.2.2.1). Les exigences de motivation 19J010

- 8 - doivent aussi être observées dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_467/2020 du 7 septembre 2020 consid. 4.4). 3.

E. 3

Par courrier recommandé du 24 mai 2025, l'intimée a résilié le contrat de bail commercial le liant à l'appelant, avec effet au 31 décembre 2025, les locaux devant être libérés à cette date.

E. 3.1

L'appelant invoque n'avoir jamais reçu le courrier du 17 décembre 2025 de la présidente l'invitant à rectifier son acte de procédure et n'avoir pu, dès lors, compléter son dossier dans le délai imparti. Il expose qu'à cette période, il était « en plein déménagement » de sa salle de sport, à la suite de la résiliation du bail, et pensait sincèrement avoir transmis un dossier complet.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). L'acte est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire ou à l'un de ses employés (al. 2). Les ordonnances du tribunal ont pour but de définir le déroulement de la procédure, de l'ordonner, en enjoignant par exemple aux parties de procéder à tel acte, dans tel délai (Bohnet, CR-CPC, op. cit., n. 5 ad art. 136 CPC). Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, un acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (en cas de résiliation de bail : ATF 143 III 15 consid. 4.3 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis

recommandés que le juge lui adresse (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_110/2016 du 27 juillet 2016 consid. 1.2, non publié à l'ATF 142 IV 286).
19J010

- 9 -

E. 3.2.2

La jurisprudence établit une présomption de fait – réfragable – selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire et la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte. Cette présomption entraîne un renversement du fardeau de la preuve au détriment du destinataire : si ce dernier ne parvient pas à établir l'absence de dépôt dans sa boîte ou sa case postale au jour attesté par le facteur, la remise est censée avoir eu lieu en ces lieu et date (TF 5A_838/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.2.1). Du fait notamment que l'absence de remise constitue un fait négatif, le destinataire ne doit cependant pas en apporter la preuve stricte ; il suffit d'établir qu'il existe une vraisemblance prépondérante que des erreurs se soient produites lors de la notification (TF 4A_112/2023 du 10 juillet 2023 consid. 3.3.2 ; TF 8C_412/2011 du 30 avril 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_880/2022 du 30 janvier 2023 consid. 3.1.2). Le Tribunal fédéral a considéré que la présomption du dépôt régulier de l'avis de retrait était renversée dans un cas où des erreurs de distribution des avis de retrait dans les cases postales avaient eu lieu à plusieurs reprises au sein de l'office de poste en question, lorsque la mention « avisé pour retrait » ne figurait pas dans le résultat des recherches effectuées par la poste au moyen du système de suivi des envois « Track & Trace », ou encore lorsque la date du dépôt de l'avis de retrait enregistrée dans le système « Track & Trace » ne correspondait pas à la date du dépôt effectif de dit avis dans la case postale du conseil du recourant (TF 6B_428/2022 du 14 décembre 2022 consid. 1.2 ; TF 1C_552/2018 du 24 octobre 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_838/2017 précité consid. 3.2.1 et les arrêts cités). En revanche, le seul fait d'avoir signalé des vols de courrier n'est pas suffisant pour renverser cette présomption, ni le fait qu'à une seule occasion une précédente sommation avait été remise par erreur à une autre société, ni le fait d'avoir déposé plainte pénale à l'encontre d'un tiers, 19J010

- 10 - auquel il était reproché de s'être emparé du courrier, dès lors que cette plainte a fait l'objet d'une ordonnance de non-entrée en matière (CACI 8 mai 2017/77 consid. 3.2 et 3.3).

E. 3.2.3

Le fardeau de la preuve de la notification et de la date de celle-ci incombe en principe à l'autorité qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 136 V 295 consid. 5.9 ; TF 6B_14/2022 du 6 juin 2023 consid. 1.2.3). L'autorité supporte donc les conséquences de l'absence de preuve d'une communication sous pli simple en ce sens que si la notification ou sa date sont contestés et s'il existe effectivement un doute à ce sujet, il y a lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 129 I 8 consid. 2.2 ; TF 2C_761/2021 du 14 juillet 2022 consid. 2.2). La preuve de la notification peut néanmoins résulter d'autres indices ou de l'ensemble des circonstances, par exemple un échange de correspondance ultérieur ou le comportement du destinataire (ATF 142 IV 125 consid. 4.3 ; ATF 105 III 43 consid. 2a ; TF 5A_728/2013 du 3 février 2014 consid. 3, concernant la notification de l'acte impartissant à la partie le délai supplémentaire de l'art. 101 al. 3 CPC ; TF

E. 3.3

En l'espèce, il ressort du dossier que l'ordonnance du 17 décembre 2025 de la présidente (par laquelle celle-ci a imparti un délai pour rectifier, respectivement compléter la procédure en application de l'art. 132 CPC) a été envoyée à l'adresse correcte du domicile de l'appelant, soit R*** [...], à Q***. Selon le système postal de suivi des envois « Track & Trace », l'envoi est arrivé à l'office de retrait/distribution le 18 décembre 2025, un avis a été déposé le même jour pour retirer le pli d'ici le 25 décembre 2025, échéance reportée au 27 décembre 2025, et ce pli « non-réclamé » a été retourné conformément aux instructions, le 29 décembre 2025. Dès lors que l'appelant n'apporte aucun élément qui permettrait de douter de la présomption que l'employé de la Poste a remis correctement l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres, il est censé l'avoir reçu conformément à la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 3.2.2). En outre, dans la mesure où l'appelant a lui-même déposé une demande auprès du Tribunal des baux à l'encontre de l'intimée, il se savait partie à 19J010

- 11 - une procédure judiciaire. Il se devait ainsi, conformément à la jurisprudence susmentionnée (cf. supra consid. 3.2.1), de relever son courrier ou, du moins, prendre des dispositions pour que son courrier lui parvienne, cela malgré son déménagement et indépendamment du fait de penser que son dossier fût complet ou non. L'avis de rectification est ainsi réputé avoir été notifié à l'échéance du délai de garde (art. 138 al. 3 let. a CPC). Au vu de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 3.2.1), faute de la part de l'appelant d'avoir démontré, ne serait-ce qu'au degré d'une vraisemblance prépondérante, des erreurs de distribution ou de dates lors de la notification de l'avis de rectification du 17 décembre 2025, l'appelant est réputé avoir eu, à l'échéance de ce délai, connaissance du contenu de cet avis et des conséquences du défaut de production d'un acte conforme dans le délai imparti. Le grief de l'appelant doit donc être rejeté. 4. En outre, l'appelant expose le contexte du litige au fond, sans pour autant contester valablement la décision d'irrecevabilité de la première juge prise en application de l'art. 132 CPC. En effet, le motif de la méconnaissance du courrier du 17 décembre 2025 étant infondé, il n'allègue pas d'autres raisons pour lesquelles il aurait été empêché de fournir les renseignements et pièces requis par la présidente. La motivation de l'appelant est déficiente à cet égard, ce qui constitue un vice irrémédiable (cf. supra consid. 2.2). Le grief, tendant à ce que la demande du 10 décembre 2025 soit prise en considération, est ainsi irrecevable. Au demeurant, l'appelant, bien qu'ayant exposé les faits en appel, n'a pas produit les pièces propres à établir le bien-fondé de ses conclusions, en particulier le contrat de bail, ni les pièces vraisemblablement produites auprès de la commission de conciliation (cf. supra ch. 4 2 §). Dès lors, même en deuxième instance, il n'est pas possible de vérifier les éléments de base fondant sa requête du 10 décembre 2025, ni de chiffrer ses conclusions. En effet, les montants du loyer ou de perte d'exploitation demeurent méconnus faute de contrat de bail ou de comptes 19J010

- 12 - d'exploitation du fitness produits au dossier, éléments essentiels pour examiner une éventuelle réduction de loyer en raison des défauts invoqués. 5. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la première juge a déclaré la demande de l'appelant du 10 décembre 2025 irrecevable. L'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision litigieuse confirmée. 6. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la

charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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 procéder (art. 312 al. 1 in fine CPC).

E. 4

Le 23 juin 2025, date du sceau postal, l'appelant s'est adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation) pour contester la résiliation, qu'il qualifiait de congé-représailles. Il a conclu à la constatation du caractère abusif de la résiliation et à l'annulation du congé ; à défaut, il a requis une prolongation du bail de six ans pour éviter une perte d'activité et de clientèle et l'octroi d'une réduction de loyer de 50 % avec effet rétroactif au 5 septembre 2022, date du rapport AMS attestant des défauts. L'appelant indiquait avoir entrepris une procédure de consignation du loyer en raison des défauts invoqués. Selon cette requête, l'appelant avait produit, en pièces jointes, le contrat de bail, les lettres de mise en demeure du 12 mai 2025 et de résiliation du 24 mai 2025, ainsi que le rapport AMS du 5 septembre 2022 et d'autres documents justificatifs.

E. 5

A l'issue de l'audience tenue le 11 novembre 2025 devant la commission de conciliation, les parties sont parvenues à une conciliation partielle, selon laquelle la résiliation du bail à loyer notifiée par avis recommandé le 24 mai 2025, avec effet au 31 décembre 2025, était acceptée et la cause concernant le défaut de la chose louée restait ouverte. La commission de conciliation a consigné cette transaction, signée séance 19J010

- 4 - tenante par les parties, au procès-verbal, celle-là ayant ainsi les effets d'une décision entrée en force au sens de l'art. 208 al. 2 CPC. La conciliation n'ayant pas abouti en ce qui concernait la conclusion tendant à une réduction du loyer en raison des défauts, la commission a constaté l'échec de la conciliation et délivré à l'appelant une autorisation de procéder.

E. 6

Le 10 décembre 2025, l'appelant a ouvert action à l'encontre de l'intimée auprès du Tribunal des baux en concluant, avec suite de frais et sous toutes réserves utiles, à la constatation de l'existence de défauts importants, tels que précités (cf. supra ch. 2), affectant les locaux commerciaux susmentionnés (cf. supra ch. 1), à ce que soit prononcée une réduction de loyer de 50 % avec effet rétroactif dès le 5 septembre 2022 (date du rapport ASM), cela jusqu'à la suppression effective des défauts ou jusqu'à la fin du bail, et à ce qu'il soit ordonné à l'intimée de le rembourser des loyers payés « non-dus » pendant la période concernée, avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance.

E. 7

Par lettre du 17 décembre 2025, adressée en recommandé à l'appelant à son adresse de R*** [...], à Q***, la présidente l'a invité à compléter son acte de procédure d'ici au 6 janvier 2026, en précisant et chiffrant ses conclusions, en indiquant la valeur litigieuse et en produisant toutes pièces propres à établir le bien-fondé de ses conclusions, en particulier le contrat de bail à loyer. Il était précisé qu'à défaut, l'acte ne serait pas pris en considération. En outre, le concours d'un mandataire était vivement recommandé.

E. 8

Le 13 janvier 2026, la présidente a rendu la décision litigieuse (cf. supra let. A). En dro it :
19J010

- 5 - 1.

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