

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 septembre 2026

Composition : M. WINZAP, vice-président
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Villarroel

* * * * *

Art. 321 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**_____, à C***, contre le jugement rendu le 26 juin 2025 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **A.**_____, à D***, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par jugement du 26 juin 2025, motivé le 28 juillet 2026, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou l'autorité de première instance) a fixé le loyer mensuel net initial dû par A. _____ à B. _____ pour l'appartement sis Q***, à E***, à 1'100 fr. dès le 15 juin 2020 (I), dit que B. _____ était tenu de restituer à A. _____, dans les trente jours qui suivent l'entrée en force du jugement, le montant de 9'750 fr. correspondant aux parts de loyer perçues en trop entre le 15 juin 2020 et le 28 février 2023 (II), dit qu'A. _____ était le débiteur de B. _____ de la somme de 1'060 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2023 (III), statué sur les frais (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

2. a) Par acte du 2 septembre 2026, B. _____ (ci-après : le recourant) a interjeté « appel » contre le jugement précité. Il conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que « le loyer calculé par le Tribunal des baux est rejeté ». Subsidiairement, il conclut à son annulation et au renvoi de la cause à la première autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) A. _____ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer.

3.

3.1 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 faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le recours est également recevable contre les autres

décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b CPC).

Le recours doit être introduit dans les 30 jours (art. 321 al. 1 CPC). Les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse incompétent sont réputés remis en temps utile ; lorsqu'un autre tribunal suisse est compétent, le tribunal incompétent les lui transmet d'office (art. 143 al. 1bis CPC).

Selon l'art. 73 al. 1 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), la Chambre des recours civile connaît de tous les recours contre les décisions d'autorités judiciaires qui ne sont pas attribués par la loi ou le règlement à une autre section du Tribunal cantonal ou à une autre autorité judiciaire.

3.2 La valeur du litige est déterminée par les conclusions ; les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, si le montant du loyer est en jeu, la valeur litigieuse correspond au montant annuel du loyer qui est litigieux, multiplié par vingt si le bail est de durée indéterminée (art. 92 al. 2 CPC) ; si le bail est à terme fixe, la valeur litigieuse correspond au loyer contesté jusqu'à l'échéance du contrat (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 4.3.4 p. 172).

En l'espèce, il ressort de l'acte intitulé « appel » que le recourant conteste la fixation du loyer initial fixé par l'autorité de première instance et par voie de conséquence le montant de 9'750 fr. dû à titre de parts de loyer perçues en trop entre le 15 juin 2020 et le 28 février 2023. Force est de constater que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Partant, c'est en réalité la voie du recours qui était ouverte au recourant, et non celle de l'appel comme indiqué de manière erronée. L'acte du recourant, déposé en temps utile, a ainsi été transmis à la Chambre de céans comme objet de sa compétence.

Il convient toutefois d'examiner la recevabilité de l'acte déposé par le recourant au regard de sa motivation et des conclusions prises.

3.3

3.3.1 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées, RSPC 2021 p. 252 ; 141 III 569 consid. 2.3.3, JdT 2016 II 161, SJ 2016 I 231). 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 précité consid. 4.2.1 ; 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2).

Le recours doit en outre 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). 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, 2^e éd., Bâle 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. En matière pécuniaire, les conclusions doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 4.4 et les réf. citées, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373 ; TF 4A_462/2022 précité du 6 mars 2023 consid. 6.1 ; CREC 31 octobre 2025/264 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

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 précité consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les réf. citées). L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2).

3.3.2

3.3.2.1 En substance, l'autorité de première instance a tout d'abord retenu qu'aucun élément au dossier ne permettait de retenir que l'appartement loué serait à un moment donné sorti du marché locatif de telle manière à en faire une nouvelle location. Partant, elle a considéré que le contrat de bail était partiellement nul en ce qui concerne le loyer et qu'il lui appartenait de compléter le contrat sur ce point. En se référant aux statistiques qui existent pour le canton de Vaud, le tribunal a fixé le loyer initial net à 1'100 fr. par mois dès le 15 juin 2020. S'agissant du montant du

remboursement des parts de loyer perçues en trop à compter du 15 juin 2020, le tribunal l'a fixé à 9'750 francs.

3.3.2.2 Dans son acte intitulé « appel », le recourant fait valoir que le tribunal « a accepté la demande du locataire et a déterminé un loyer sur la base de calculs et d'éléments arbitraires qui ne sont pas fiables ni vérifiables et n'a fourni aucune référence pour effectuer une vérification ». Le recourant indique également que le tribunal « prétend avoir tenu compte des loyers en cours alors que dans l'immeuble qui possède 24 appartements, tous les loyers sont plus élevés que celui calculé par le Tribunal des baux ». Finalement, dans une seconde partie intitulée « Légalité de la demande reconventionnelle », le recourant mentionne ce qui suit :

- « Le défendeur n'est pas le propriétaire du logement dont est issu le litige.
- Le propriétaire de l'immeuble où est situé le logement est : la F. _____ avec son siège à [...] J***
- Le défendeur ne peut en disposer sans approbation du propriétaire.
- Le Tribunal des baux aurait dû convoquer le propriétaire. »

3.3.2.3 La motivation présentée par le recourant est particulièrement confuse et ne satisfait manifestement pas aux exigences requises en la matière. En effet, les griefs du recourant ne portent pas sur les considérants de la décision attaquée relatifs aux motifs ayant entraîné la nullité partielle du bail concernant le montant du loyer. Le recourant n'explique pas non plus pour quelles raisons les calculs opérés par l'autorité de première instance seraient arbitraires. Pour ce motif déjà, l'acte du recourant est irrecevable.

De plus, le recourant ne formule aucune conclusion chiffrée en lien avec la décision querellée. En effet, le recourant se contente de demander le « rejet » du calcul du loyer initial sans chiffrer ses prétentions. Au vu de sa conclusion déficiente, le recours doit également être déclaré irrecevable.

Ces vices étant irrémédiables, il n'y a pas lieu d'accorder au recourant un délai supplémentaire pour compléter son acte.

4. En conclusion, le recours doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural prévu par l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Le présent 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]) ni dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est irrecevable.
- II.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. B. _____, personnellement,
- M. A. _____, personnellement.

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 Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :