

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 octobre 2025

---

Composition : Mme COURBAT, présidente  
Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\* \* \* \* \*

**Art. 257e al. 3 CO ; 2 al. 7 RULV**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par la **C.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimée, contre le prononcé rendu le 9 avril 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **A.**\_\_\_\_\_, **D.**\_\_\_\_\_, tous deux à Lausanne, requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par prononcé du 9 avril 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a constaté que la cause opposant A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ à la C.\_\_\_\_\_ était sans objet (II [recte : I]), a arrêté les frais judiciaires à 170 fr., les a compensé avec l'avance de frais, et les a mis à la charge de la C.\_\_\_\_\_ (III [recte : II]), a dit qu'en conséquence, la C.\_\_\_\_\_ rembourserait à A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ leur avance de frais à concurrence de 170 fr. (IV [recte : III ]), a dit que la C.\_\_\_\_\_ verserait la somme de 1'200 fr. à A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ à titre de dépens (VI [recte : IV]) et a rayé la cause du rôle (VII [recte : V]).

En droit, le premier juge a considéré qu'au vu de la libération de la garantie locative requise par A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, la cause était devenue sans objet. Les frais de la cause ont été arrêtés à 170 francs. S'agissant de la répartition de ces frais, la juge de paix a considéré que le litige portait sur le refus de la C.\_\_\_\_\_ de libérer la garantie de loyer constituée par les locataires, faute d'avoir obtenu l'accord de la bailleuse. La magistrate a retenu que les locataires avaient quitté les locaux plus d'un an avant l'ouverture de la procédure. En se fondant sur l'art. 3 al. 3 de la loi vaudoise sur les garanties en matière de baux à loyer (LGBL du 15 septembre 1971 ; BLV 221.307) qui prévoit notamment qu'à défaut d'action judiciaire civile intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année suivant la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, le dépôt est débloqué de plein droit et le locataire autorisé à en prendre possession, la juge de paix a considéré que les locataires étaient fondés à prendre les conclusions du 31 décembre 2024 et qu'ils auraient vraisemblablement eu gain de cause. Elle a en conséquence mis les frais judiciaires de la procédure à la charge de la C.\_\_\_\_\_, de même que les dépens alloués aux locataires.

**B.** Par acte du 22 avril 2025, la C.\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a interjeté un recours contre ce prononcé, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge d'A.\_\_\_\_\_ et de D.\_\_\_\_\_ et à ce qu'il ne leur soit pas alloué de dépens de première instance. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a produit trois pièces à l'appui de son acte.

Par réponse du 20 mai 2025, A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu au rejet du recours. Ils ont produit onze pièces à l'appui de leur acte.

La recourante s'est déterminée sur la réponse par courrier du 2 juin 2025.

Par déterminations du 5 juin 2025, les intimés ont confirmé leur conclusion en rejet du recours.

Par déterminations du 3 octobre 2025, la recourante a confirmé les conclusions prises au pied de son recours.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** Par contrat du 1<sup>er</sup> août 2019, les intimés ont pris à bail un appartement sis au Q\*\*\*. Le contrat de bail prévoyait le dépôt d'une garantie de loyer de 8'880 fr. auprès de la recourante.

**2.** Les intimés ont résilié le bail en question pour le 31 juillet 2023.

**3.** L'état des lieux de sortie a eu lieu le 2 août 2023. Par courrier du lendemain, le bailleur a signifié aux intimés un avis des défauts.

**4.** Par réquisition de poursuite du 25 juillet 2024, le bailleur a requis la notification d'un commandement de payer par voie édictale à l'intention des intimés, avec comme objet du gage la garantie bancaire déposée auprès de la recourante d'un montant de 8'880 francs.

**5.** Par courrier du 14 août 2024, les intimés ont requis de la recourante la libération en leur faveur de la garantie de 8'880 fr. déposée auprès d'elle.

**6.** Par décision du 18 octobre 2024, l'Office des poursuites du district de Lausanne a admis la plainte LP déposée par les intimés et a constaté que la notification des commandements de payer du 25 juillet 2024 était viciée.

**7.** Deux commandements de payer d'un montant de 4'836 fr. 90 chacun ont été notifiés le 15 novembre 2024 à chacun des intimés, lesquels y ont fait opposition totale.

**8.** Par courrier du 10 décembre 2024, les intimés ont requis de la recourante la libération en leur faveur de la garantie du loyer déposée auprès d'elle en faisant valoir qu'aucune action judiciaire ou poursuite valable n'avait été enregistrée dans le délai d'une année depuis le départ des locataires.

**9.** Par requête en cas clair déposée le 31 décembre 2024, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à la recourante de libérer immédiatement en leur faveur l'entier de la garantie de loyer déposée auprès d'elle d'un montant de 8'949 fr. 40.

Par décision du 27 janvier 2025, la juge de paix a fixé l'avance de frais à régler par les intimés à 680 francs.

Par courrier du 13 mars 2025, les intimés ont informé la juge de paix que la recourante avait libéré la garantie litigieuse suite au dépôt

de la requête mais que les conclusions au sujet des frais étaient maintenues.

Par courrier du 25 mars 2025, la recourante a conclu à ce que les frais soient mis à la charge des intimés au motif que la garantie de loyer avait été libérée uniquement parce que l'ancienne bailleuse des intimés avait donné son accord.

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, les intimés se sont déterminés en ce sens que la recourante n'avait pas besoin de l'accord précité pour libérer la garantie de loyer et ont requis que de pleins dépens leur soient alloués.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Selon l'art. 319 let. b CPC, le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. L'art. 110 CPC ouvre la voie du recours séparé de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre la décision sur frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 CPC ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 3 ad art. 110 CPC).

Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais judiciaires (ATF 138 III 94 consid. 2.2 ; ATF 134 I 159 consid. 1.1). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

## **2.**

**2.1** 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 propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité de recours doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte de recours. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte de recours fixe ainsi en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité de recours doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

## **2.2**

**2.2.1** En procédure de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**2.2.2** Outre la pièce de forme, les pièces produites par la recourante figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Il en a été tenu compte dans la mesure nécessaire.

A l'appui de leur écriture, les intimés ont produit un bordereau de onze pièces. Celles-ci, sous réserve des pièces 104 et 105, figurent déjà au dossier de première instance. Elles sont donc recevables.

Quant aux pièces 104 et 105, soit l'extrait de la Feuille des avis officiels du 13 août 2024 et les attestations de départ de la commune du Q\*\*\* du 27 septembre 2024, il n'apparaît pas que celles-ci aient déjà été produites. Ces pièces étant antérieures au dépôt de la requête en cas clairs du 31 décembre 2024, elles auraient pu être produites en première instance. En conséquence, en application de l'art. 326 CPC, elles sont irrecevables.

### **3.**

**3.1** La recourante fait valoir que la constatation des faits de la décision entreprise, respectivement l'administration des preuves, serait manifestement arbitraire. En ce sens, elle soutient que les poursuites auraient été valablement introduites à l'encontre des intimés le 25 juillet 2024, de sorte qu'une action judiciaire aurait été intentée par la bailleresse dans le délai d'une année à compter de la libération des locaux. Sur la base de ces faits rectifiés, la recourante fait valoir qu'au moment du dépôt de la requête en cas clairs des intimés, elle n'était pas autorisée à libérer la garantie locative et que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées. En conséquence, si le premier juge avait été amené à se prononcer sur le fond de la requête des intimés, celle-ci aurait été déclarée irrecevable et les frais auraient été mis à leur charge.

**3.2** En l'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner séparément le grief de constatation arbitraire des faits, qui sera traité dans le cadre de celui de la violation du droit. En l'occurrence, il convient de déterminer qui aurait obtenu gain de cause dans la procédure au fond, respectivement si la

procédure sommaire de cas clairs pouvait s'appliquer à la requête déposée par les intimés le 31 décembre 2024.

### **3.3**

**3.3.1** La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas réalisée (al. 3 ; TF 5A\_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et réf. cit.).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A\_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et réf. cit.), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 144 III 462 précité consid.

3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A\_305/2024 précité consid. 4.1).

**3.3.2** S'agissant des sûretés fournies par le locataire, l'art. 257e al. 3 CO prévoit que la banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

L'art. 2 de l'Arrêté du Conseil fédéral relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » (ci-après : RULV) et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail du 24 juin 2020 (FF 2020 5585), en vigueur jusqu'au 30 juin 2026, dispose que l'art. 2 des RULV peut déroger aux dispositions impératives du code des obligations.

Selon l'art. 2 al. 7 RULV, à défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

L'art. 3 al. 3 LGBL prévoit qu'à défaut d'action judiciaire civile intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année suivant la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, le dépôt est débloqué de plein droit et le locataire autorisé à en prendre possession.

**3.4** En l'espèce, au vu de l'art. 2 de l'Arrêté du Conseil fédéral du 24 juin 2020, l'art. 2 RULV peut déroger au droit fédéral et singulièrement à l'art. 257e al. 3 CO, ici litigieux. Or, l'art. 2 al. 7 RULV précise que ce n'est qu'à défaut d'une action judiciaire dans le délai d'une année depuis

la libération des locaux que la garantie est débloquée et le locataire autorisé à reprendre possession des fonds. Si le texte de l'art. 257e al. 3 CO ne parle pas d'action judiciaire mais de commandement de payer non frappé d'opposition ou de jugement exécutoire, on ne saurait admettre que le premier constitue une « action judiciaire ». La notification d'un commandement de payer n'est en effet ni une action ni un acte judiciaire. Au demeurant, certes sous l'angle de la teneur de l'art. 3 LGBL qui mentionne également une action judiciaire, le Tribunal fédéral a concrètement dissocié la poursuite non frappée d'opposition et l'action judiciaire (ATF 98 Ia 491 consid. 6b).

En l'occurrence, dans la mesure où le contrat de bail conclu entre les parties était soumis à l'application des RULV, seule l'introduction d'une action judiciaire, et non la simple notification d'un commandement de payer, était de nature à empêcher le déblocage de plein droit de la garantie de loyer bancaire. La validité des commandements de payer des 25 juillet, respectivement 15 novembre 2024, n'a dès lors pas à être examinée. Partant, comme aucune action judiciaire n'a été intentée dans le délai d'une année après le départ des locataires intervenu le 2 août 2023, la recourante aurait dû libérer la garantie de loyer. Il faut ainsi considérer que la procédure en cas clair aurait pu s'appliquer à la requête des intimés, laquelle aurait vraisemblablement été admise, de sorte que c'est à raison que le premier juge a estimé que la recourante aurait succombé et que les frais et les dépens de la cause devaient être mis à sa charge en vertu de l'art. 107 al. 1 let. e CPC.

**4.** En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

La recourante versera en outre la somme de 200 fr. aux intimés, solidairement entre eux, à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante C.\_\_\_\_\_.
- IV.** La recourante C.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés A.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. (deux cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Marine Haldy (pour la C. \_\_\_\_\_),
- Me Natasa Djurdjevac Heinzer (pour A. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_).

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 Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :