

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 février 2025

---

Composition : Mme COURBAT, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

\*\*\*\*\*

**Art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**\_\_\_\_\_ **SA**,  
à [...], requérante, contre la décision rendue le 2 octobre 2024 par la Juge  
de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante  
d'avec **A.W.**\_\_\_\_\_ et **B.W.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], intimés, la  
Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait et en droit :**

### **1.**

**1.1** Le 24 avril 2018, la société [...] SA, en qualité de bailleuse, et A.W. \_\_\_\_\_ (née [...]) et B.W. \_\_\_\_\_, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2018, portant sur un appartement de 4.5 pièces ainsi qu'une place de parc extérieure, tous deux sis [...], à [...], pour un loyer total de 2'670 fr. par mois.

**1.2** La société anonyme Z. \_\_\_\_\_ SA, inscrite au registre du commerce du canton de [...] depuis le [...] 2017, a acquis la propriété des locaux précités le 27 septembre 2022.

**1.3** Par notification du 6 décembre 2023, le montant du loyer a été porté à 2'868 fr. par mois au total, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

**2.** Le 9 août 2024, Z. \_\_\_\_\_ SA a saisi la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) d'une requête en cas clairs tendant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ de l'appartement sis [...] à [...].

**3.** Par décision du 2 octobre 2024, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 15 octobre 2024, la juge de paix a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clairs formée par Z. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre de A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ et a statué sur les frais judiciaires et les dépens.

Il est indiqué, au pied de cette décision, qu'elle est attaquable dans les dix jours par la voie du recours des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

### **4.**

**4.1** Par acte du 28 octobre 2024, Z. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la recourante), représentée par M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté

l'ayant également assistée dans le cadre de la procédure de première instance, a interjeté recours contre la décision précitée en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que sa requête d'expulsion en cas clairs soit déclarée recevable, qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer conclu le 24 avril 2018 a été valablement résilié, qu'ordre soit donné à A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) de libérer les locaux concernés dans le délai que la justice dira et qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, le recours à la force publique puisse être requis. Subsidiairement, la recourante a conclu au renvoi de la cause à la première juge pour nouvelle instruction.

**4.2** Par acte du même jour, la recourante a déposé un appel à l'encontre de la décision précitée auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, contenant des conclusions identiques à celles prises dans son mémoire de recours.

**4.3** Par dispositif du 21 janvier 2025, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel précité dans la mesure de sa recevabilité et a statué sur les frais judiciaires de deuxième instance.

## **5.**

**5.1** Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

Si le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection

visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

## **5.2**

**5.2.1** L'obligation d'indiquer les voies de droit découle de l'art. 238 let. f CPC ; l'indication doit être adaptée au cas concret (cf. TF 4A\_475/2018 du 12 septembre 2019 consid. 5.1, non publié *in* ATF 145 III 469, *in* RSPC 2020 p. 7 note Jéquier). On déduit du principe général de la bonne foi que les parties ne doivent subir aucun préjudice en raison d'une indication inexacte des voies de droit (ATF 117 Ia 297 consid. 2 ; ATF 138 I 49 consid. 8.3.2). Elles ne doivent pas non plus pâtir d'une réglementation légale des voies de recours peu claire ou contradictoire (ATF 123 II 231 consid. 8b ; TF 4A\_573/2021 du 17 mai 2022 consid. 3, *in* RSPC 2022 p. 391 note Percassi ; TF 4A\_475/2018 précité, *loc. cit.*).

**5.2.2** Lorsque l'erreur est le résultat d'une indication erronée de la voie de droit de la part de l'autorité elle-même, le justiciable qui se fie à une telle indication ne doit en principe subir aucun préjudice. Une partie ne peut toutefois se prévaloir de cette protection si elle s'est aperçue de l'erreur, ou aurait dû s'en apercevoir en prêtant l'attention commandée par les circonstances. Seule une négligence procédurale grossière peut faire échec à la protection de la bonne foi. Déterminer si la négligence commise est grossière s'apprécie selon les circonstances concrètes et les connaissances juridiques de la personne en cause. Les exigences envers les parties représentées par un avocat sont naturellement plus élevées : on attend dans tous les cas des avocats qu'ils procèdent à un contrôle sommaire ("Grobkontrolle") des indications relatives à la voie de droit (ATF 138 I 49 consid. 8.3.2 et les références citées ; TF 4A\_573/2021 précité, *loc. cit.* ; TF 4A\_475/2018, *loc. cit.* ; TF 5A\_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.1 et 3.2 et les références citées, non publié *in* ATF 141 III 270, *in* Pra 2017 p. 285 n. 31).

**5.2.3** Si l'erreur est le résultat d'un choix délibéré d'une partie représentée par un avocat, on retient qu'il n'y a pas de formalisme

excessif à refuser la conversion de l'acte, en raison de l'erreur grossière (TF 5A\_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.2, *in* RSPC 2018 p. 408 n. 2148) ; à l'inverse, la tendance est de considérer contraire à l'interdiction du formalisme excessif le refus de la conversion alors que le choix du moyen de droit recevable présente des difficultés et n'est pas facilement reconnaissable (ATF 113 la 84 consid. 3b ; TF 5A\_46/2020 consid. 4.1.2). Il n'y a pas matière à protection de la bonne foi d'une partie assistée qui se fie à une indication erronée de voie de droit, pour interjeter recours contre un jugement concernant un litige où la valeur litigieuse était clairement supérieure à 10'000 fr. (TF 4D\_32/2021 du 27 octobre 2021 consid. 5.2 et 6.2 ; cf. également CACI 21 novembre 2022/576).

**5.3** En l'espèce, la valeur litigieuse dépasse manifestement 10'000 fr. au vu du loyer afférent aux objets loués ; elle atteint en effet 17'208 fr. (2'868 fr. x 6 mois), respectivement 103'248 fr. (2'868 fr. x 12 mois x 3 ans), selon que la validité du congé soit litigieuse ou non (cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2 et 1.2.2.3). Partant, la décision entreprise était attaquantable par la voie de l'appel (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC). La recourante ne s'y est pas trompée, dès lors qu'elle a expressément indiqué dans son acte de recours (p. 2), sous la plume de son conseil, qu'il apparaissait, nonobstant la voie de droit indiquée au pied de la décision entreprise, que celle-ci devait être contestée par la voie de l'appel, compte tenu de la valeur litigieuse. La recourante a néanmoins fait le choix de déposer un recours devant la Chambre de céans, qu'elle savait irrecevable, simultanément à son acte d'appel.

**6.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Enfin, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités 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. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante Z.\_\_\_\_\_ SA.
  
- III. 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 :

- M. Pascal Stouder, aab (pour Z.\_\_\_\_\_ SA),
- Mme A.W.\_\_\_\_\_ (personnellement),
- M. B.W.\_\_\_\_\_ (personnellement).

La Chambre des recours 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), 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 :