

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 août 2025

Composition : M. WINZAP, vice-président
MM. Pellet et Segura, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 322 al. 1 *in fine* et 326 al. 1 CPC; art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 juillet 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **F.**_____, à Zürich, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 juillet 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la première juge ou la juge de paix) a ordonné à Z._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 4 août 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, chemin [...] (appartement de 2 pièces au 5^{ème} étage et toutes autres dépendances, ainsi que garage au 1^{er} sous-sol) (I), a dit qu'à défaut, l'huissier de paix était chargé de l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que le congé donné par la bailleresse F._____ le 24 janvier 2025 pour le 28 février 2025 était valable, faute de paiement intégral par le locataire Z._____ du montant de 3'393 fr. 55, représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 31 décembre 2024, dans le délai comminatoire imparti. Elle a en outre considéré que les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs étaient réalisées.

B. Par acte du 17 juillet 2025, Z._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à l'annulation de la résiliation des contrats de bail en cause (appartement et garage). Il a en outre sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son recours et produit un bordereau de pièces.

Par prononcé du 21 juillet 2025, le Juge délégué de la Chambre des recours civile a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Il n'a pas été requis de réponse de la part de F. _____ (ci-après : l'intimée).

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

1. Le 15 août 2019, l'intimée, en qualité de bailleuse, et le recourant, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1^{er} septembre 2019, d'un appartement de deux pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel s'élevant, à compter du 1^{er} janvier 2024, à 1'431 fr., charges comprises.

Le 20 avril 2022, l'intimée et le recourant ont en outre conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1^{er} mai 2022, d'un garage situé au sous-sol de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel de 190 francs.

2. a) Faute de paiement des loyers des mois de novembre et décembre 2024, l'intimée a mis en demeure le recourant, par courrier recommandé du 11 décembre 2024, de payer la somme de 3'393 fr. 55 dans un délai de trente jours, en lui précisant qu'à défaut, les baux précités pourraient être résiliés.

b) Par formules officielles du 24 janvier 2025, adressées sous plis recommandés au recourant, l'intimée a résilié les deux contrats de bail susmentionnés pour le 28 février 2025, en raison du défaut de paiement intégral des loyers en souffrance dans le délai comminatoire impartie par courrier du 11 décembre précédent.

3. Par requête en cas clairs du 9 mai 2025, l'intimée a en substance requis l'expulsion du recourant des locaux faisant l'objet des deux contrats de bail en cause.

Une audience d'expulsion a eu lieu le 1^{er} juillet 2025. Personne ne s'est présenté pour le recourant.

En droit :

1.

1.1 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 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*). Lorsque 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).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel net des locaux en cause s'élevait à 1'621 fr. (1'431 fr. pour l'appartement + 190 fr. pour la place de parc). La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours a en outre été formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

Cela étant, on peut douter de la recevabilité du recours s'agissant de ses conclusions. En effet, les conclusions en annulation de la résiliation des baux sont nouvelles et par conséquent irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Subsiste dès lors exclusivement la conclusion en annulation de la décision, alors même que les moyens soulevés par le recourant relèvent de la réforme, celui-ci soutenant qu'il aurait payé l'entier des loyers avant la résiliation des baux. Dans ces conditions, le recourant - qui était assisté d'un mandataire professionnel - aurait dû prendre des conclusions en réforme tendant à ce qu'aucune expulsion ne soit ordonnée. On comprend toutefois à la lecture des griefs que le recours tend à ce résultat, de sorte qu'on peut admettre qu'il n'est pas irrecevable pour ce motif. Comme on le verra, le recours doit néanmoins être considéré comme irrecevable pour un autre motif.

2.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 321 al. 1 *in initio* CPC, le recours doit être écrit et motivé. La motivation doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). 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 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour 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 (ATF 141 III 569 précité ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1).

En l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; CREC 19 mai 2025/110). Le CPC ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire de recours ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait être octroyé pour rectification. 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 (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les références citées ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié *in* ATF 142 III 102).

2.1.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, le recourant se limite à soutenir qu'il aurait payé tous les loyers dus à l'intimée au moment des résiliations des contrats de bail. A cette fin, il se réfère à deux pièces (numérotées 10 et 11 dans le bordereau joint au recours), qu'il produit pour la première fois en deuxième instance et qui ne figurent donc pas au dossier de la cause. Pourtant son conseil étant intervenu en première instance, il lui était loisible de les produire devant la juge de paix. Il en résulte que les motifs invoqués par le recourant et les pièces produites à leur appui constituent des allégations et preuves nouvelles qui sont irrecevables selon l'art. 326 CPC, ce qui vide le recours de sa motivation.

En définitive, le recours ne satisfait pas aux conditions minimales de recevabilité, sa motivation étant insuffisante, ce qui constitue un vice irréparable.

3. Au vu de ce qui précède, le recours est irrecevable (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

L'effet suspensif ayant été accordé au recours, il appartiendra à la juge de paix de fixer au recourant une nouvelle date pour libérer les locaux litigieux.

Il y a lieu de percevoir un émolument relatif à l'ordonnance d'effet suspensif, lequel doit être arrêté à 200 fr. (art. 7 al. 1 et 60 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] par analogie). Le recours étant déclaré irrecevable, il ne sera en revanche pas perçu d'émolument de décision de deuxième instance (art. 11 TFJC). En conséquence, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 200 francs. Ils seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

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 du recourant Z._____.

- III. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

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

- Me Kim-Lloyd Sciboz (pour Z. _____),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour F. _____).

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.

Le greffier :