

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 août 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente
MM. Pellet et Segura, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **E.** _____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 juillet 2025 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **F.** _____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 juillet 2025, adressée le 22 juillet 2025 aux parties et notifiée le lendemain à E._____, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné au locataire susnommé de quitter et rendre libres pour le 12 août 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de trois pièces et demie, au premier étage, n° [...], un grenier et une place de parc extérieure n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, 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 judiciaires et les dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a été saisi d'une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) déposée par la bailleuse F._____ contre E._____. Il a constaté que l'entier de l'arriéré de loyer, correspondant aux mois de décembre 2024 et janvier 2025, n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire. Si E._____ avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation (*recte* : en matière de baux à loyer du district de Lausanne) (ci-après : la commission de conciliation), il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Partant, la résiliation du bail, signifiée le 27 mars 2025 pour le 30 avril 2025, par la bailleuse était valable et l'expulsion du locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 4 août 2025, E. _____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours contre l'ordonnance précitée et a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation (*recte* : sa réforme) en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable, de sorte qu'il n'ait pas à libérer son logement. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif au recours. A l'appui de son recours, il a produit treize pièces sous bordereau.

Par ordonnance du 5 août 2025, le Juge délégué de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Le 20 août 2025, le recourant a réglé l'avance de frais de la procédure de recours par 400 francs.

F. _____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrat de bail du 28 novembre 2018, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance [...] SA (ci-après : la gérance), a remis à bail au recourant, en qualité de locataire, avec effet au 16 janvier 2019, un appartement de trois pièces et demie au premier étage, n° [...], dont un grenier mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie, sis [...], [...]. Le loyer brut mensuel, payable par mois d'avance, se montait à 1'260 fr., incluant un acompte de charges par 235 fr. et une place de parc extérieure n° [...] par 60 francs.

2. a) Par courrier recommandé du 15 janvier 2025, l'intimée, par la gérance, a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter

du montant de 2'520 fr. – correspondant aux loyers bruts dus pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025 – en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220).

b) Le 21 janvier 2025, le locataire a versé un montant de 1'260 fr. à la gérance.

c) A l'échéance du délai de garde, soit le 24 janvier 2025, le pli recommandé contenant l'avis comminatoire adressé au recourant a été retourné à l'expéditrice avec la mention « non réclamé ».

d) Par formule officielle du 27 mars 2025, adressée sous pli recommandé du même jour, l'intimée, agissant par la gérance, a signifié au recourant la résiliation du contrat de bail les liant, avec effet au 30 avril 2025, pour défaut de paiement du loyer.

e) Le 4 avril 2025, le locataire a versé un montant de 1'260 fr. à la gérance.

f) Le 4 avril 2025, le destinataire de la résiliation a déclenché un ordre de garde de courrier jusqu'au 25 avril 2025. Le 1^{er} mai 2025, le pli adressé au recourant a été retourné à l'expéditrice avec la mention « non réclamé ».

g) Le 22 avril 2025, le locataire a versé à la gérance deux montants de 1'260 fr. ainsi que les sommes de 1'432 fr. 70 et 172 fr. 70, soit 4'125 fr. 40 au total.

3. Le 24 avril 2025, le recourant a saisi la commission de conciliation d'une requête tendant à l'annulation du congé « faute de respect des formes légales » et à la confirmation de la prolongation du bail de l'appartement concerné.

4. Le 6 mai 2025, le locataire a versé un montant de 1'260 fr. à la gérance.

5. a) L'intimée a saisi le juge de paix d'une requête de protection en cas clairs du 22 mai 2025. Il a conclu, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion du recourant des locaux.

b) Par envois recommandés du 23 mai 2025, les parties ont été citées à comparaître à l'audience du 10 juillet 2025.

c) Dans sa réponse du 10 juin 2025, le recourant a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête de protection en cas clairs en raison de la saisine préalable de la commission de conciliation, subsidiairement à son rejet.

d) Le juge de paix a tenu audience le 10 juillet 2025 en présence du conseil de l'intimée, du recourant et de son conseil. Le recourant a admis que la commination ainsi que la résiliation étaient entrées dans sa sphère d'influence.

En droit :

1.

1.1 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*). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la

résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, 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 Le dernier jour du délai étant arrivé à échéance un samedi, en l'occurrence le 2 août 2025, le délai expirait le premier jour ouvrable suivant (cf. art. 142 al. 3 CPC), soit le lundi 4 août 2025. Le recours a ainsi été déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). La question de la valeur litigieuse – et, *in fine*, de la recevabilité du recours – peut quant à elle demeurer ouverte au vu des motifs qui suivent, le recours devant de toute manière être rejeté à supposer 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 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable ; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans

sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1, RSPC 2021 p. 228 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

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

Outre les pièces de forme (n^{os} 1 et 2) qui sont recevables, les pièces n^{os} 3, 7, 7bis, 8, 9, 10 et 12 sont recevables dans la mesure où elles figurent au dossier de première instance. En revanche, les pièces n^{os} 4, 5, 6 et 11 ne sont pas reproduites au dossier de première instance et sont donc irrecevables.

3.

3.1 Le recourant conteste l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, en faisant valoir qu'il n'aurait jamais valablement reçu la mise en demeure du 3 août 2025 (*recte* : du 15 janvier 2025), de sorte que le respect de l'échéance du délai comminatoire permettant de résilier le bail n'aurait jamais été démontré par l'intimée.

3.2 La procédure de protection en cas clair prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée, SJ 2015 I 200 ; TF 5A_640/2024 du 23 mai 2025 consid. 4.1). Elle est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées 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 vérifiée (al. 3 ; TF 5A_29/2020 du 6 mai 2020 consid. 2) ; il ne peut alors que prononcer l'irrecevabilité de la requête ; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du

demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées).

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 en cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; TF 5A_640/2024 précité consid. 4.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, *in* RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, *in* JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées). Des arguments manifestement voués à l'échec - défenses de façade - ne suffisent pas à rendre non-clair un état de fait en soi établi (TF 5A_553/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.2 ; TF 5A_645/2011 précité consid. 1.2).

3.3 Le moyen est téméraire. Le recourant a admis à l'audience du 10 juillet 2025 devant le premier juge que la commination ainsi que la résiliation du bail étaient entrées dans sa sphère d'influence et ce constat a été protocolé au procès-verbal de l'audience. Dans son recours, il ne conteste pas cette mention portée au procès-verbal qui contredit les affirmations contenues dans son recours. Il faut ainsi tenir pour établi que le recourant a valablement reçu l'avis comminatoire permettant ensuite à l'intimée de résilier le bail litigieux pour défaut de paiement.

4. Il en résulte que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours et le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe au recourant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., soit 200 fr. d'émolument forfaitaire du présent arrêt (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC

[tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.51) et 200 fr. pour la décision sur effet suspensif (art. 78 al. 1 et 6 al. 3 TFJC), sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe au recourant E. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de trois pièces et demie, au premier étage, n° [...], un grenier et une place de parc extérieure n° [...]).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant E. _____.
- 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 Jean-Pierre Bloch (pour E. _____),
- M. Jacques Lauber (pour F. _____).

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 :

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :