

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 3 juin 2026

Composition : Mme COURBAT, présidente
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffière : Mme Wack

* * * * *

Art. 59 al. 1 et al. 2 let. a, 321 al. 1 et 327 al. 3 let. b CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**_____, à Q***, intimée, contre l'ordonnance rendue le 22 avril 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **C.**_____, à T***, et **D.**_____, à U***, requérantes, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par courrier recommandé du 4 décembre 2025, C._____ et D._____, en qualité de parties bailleuses, ont réclamé à B._____, en qualité de partie locataire, le paiement de 8'400 fr. à titre de loyers dus au 1^{er} décembre 2025 pour la période du 1^{er} juin 2025 au 31 décembre 2025.

Ce courrier indiquait qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail serait résilié.

1.2 En l'absence de paiement dans ce délai, par avis du 14 janvier 2026, les parties bailleuses ont signifié à la partie locataire qu'elles résiliaient le bail pour le 28 février 2026.

2.

2.1 Par acte du 13 février 2026, C._____ et D._____ ont requis de la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) que B._____ soit expulsée des locaux occupés dans l'immeuble sis à R***, A*** (espace - local commercial).

2.2 Une audience s'est tenue le 22 avril 2026 en présence, d'une part, de D._____, assistée de son conseil, pour les parties bailleuses et, d'autre part, de B._____, partie locataire.

3. Par ordonnance du 22 avril 2026, adressée pour notification le 8 mai 2026, la juge de paix a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 28 mai 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, A*** (espace - local commercial) (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 des parties bailleuses, 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 arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (IV) et les a mis à la charge de la partie locataire (V), a dit que B._____ verserait à C._____ et D._____, solidairement entre elles, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

B._____ a retiré le 18 mai 2026 au guichet postal le pli recommandé comprenant cette ordonnance.

4.

4.1 Par acte daté du 27 mai 2026, expédié le lendemain, B._____ (ci-après : la recourante) a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, concluant à ce que :

« Le recours soit admis ;

L'ordonnance d'expulsion du 22 avril 2026 soit annulée ou suspendue ;

Un nouvel examen complet de la situation locative soit ordonné ;

Les circonstances relatives au montant réel du loyer, aux montants déjà versés ainsi qu'aux comportements de la bailleresse soient pleinement prises en considération ;

Subsidiairement, qu'un délai raisonnable supplémentaire soit accordé avant toute mesure d'expulsion. »

4.2 C._____ et D._____ (ci-après : les intimées) n'ont pas été invitées à répondre.

5.

5.1

5.1.1 La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Cela signifie *a contrario* que la voie du recours est ouverte pour les affaires dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs.

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 (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1). 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, en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Il 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).

5.1.2 En l'espèce, il n'est pas possible de déterminer précisément ce que conteste la recourante. Rien ne permet toutefois de retenir qu'elle conteste non seulement l'expulsion, mais également, à titre préjudiciel, la validité du congé. La valeur litigieuse doit dès lors être fixée au montant correspondant à six mois de loyer, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève ainsi à 7'200 fr. (6 x 1'200 fr.), de sorte que la voie du recours est ouverte.

Le recours, formé le 28 mai 2026, l'a en outre été en temps utile.

5.2

5.2.1

5.2.1.1 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 *in initio* CPC). Il incombe ainsi à la partie recourante 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 réf. cit., RSPC 2021 p. 252 ; ATF 141

III 569 consid. 2.3.3, JdT 2016 II 161, SJ 2016 I 231). Afin de satisfaire à cette exigence, la partie recourante doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'elle 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 attaquée et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2).

5.2.1.2 En outre, le recours doit, sous peine d'irrecevabilité, comporter des conclusions. S'il est vrai que, contrairement à l'appel, le recours au sens des art. 319 ss CPC déploie avant tout un effet cassatoire, la partie recourante 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 seraient réunies (CREC 17 juillet 2023/145 ; CREC 6 février 2023/24 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 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. Enfin, elles doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi (ATF 136 V 131 consid. 1.2 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 6). Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 6.2 et réf. cit. ; TF 4A_462/2022 consid. 6.1 et réf. cit.).

5.2.1.3 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 consid. 6.4 ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril

2019 consid. 4.3.4 et réf. cit.). 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).

5.2.2

5.2.2.1 En l'espèce, la recourante conclut principalement à ce que l'ordonnance « *soit annulée ou suspendue* », à ce qu'« *un nouvel examen complet de la situation locative soit ordonné* » et à ce que « *les circonstances relatives aux montant réel du loyer, aux montants déjà versés ainsi qu'aux comportements de la bailleuse soient pleinement prises en considération* ». Ces conclusions tendent uniquement à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause à l'instance précédente. Elles ne permettent pas à l'instance de recours de statuer elle-même. Partant, elles sont irrecevables. Au demeurant, la lecture des motifs du recours ne permet pas davantage de discerner dans quelle mesure la décision attaquée devrait être modifiée.

5.2.2.2 Subsidiairement, la recourante sollicite « *qu'un délai raisonnable supplémentaire soit accordé avant toute mesure d'expulsion* ». Lorsque la partie recourante conteste, au stade de la décision d'expulsion, le délai de départ pour évacuer les lieux, l'existence d'un intérêt juridique actuel au recours au sens de l'art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC fait défaut. En effet, en l'absence d'un avis d'exécution forcée, le délai de départ ne constitue qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de tout effet concret, alors que l'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet et si le bailleur demande l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Au cours de cette nouvelle procédure, le cas échéant, l'intéressé pourra encore faire valoir, auprès du juge de paix, les moyens de fond (extinction de la prétention, prescription, report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, de l'absence de réalisation d'une condition suspensive ou de motifs humanitaires, par exemple) qui s'opposeraient à l'expulsion (cf. art. 341 al. 3 CPC ; Jeandin, *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 341 CPC et

réf. cit. ; sur le tout, parmi d'autres : CACI 28 avril 2026/338 ; CREC 19 mai 2025/109).

Ainsi, en tant qu'elle ne concerne pas la procédure d'expulsion, mais la procédure d'exécution forcée, la conclusion relative à l'octroi d'un délai avant l'expulsion est irrecevable.

Cette conclusion subsidiaire n'est de surcroît nullement motivée, ce qui conduit également à son irrecevabilité.

5.2.2.3 L'absence de conclusions recevables constituant un vice irréparable, la loi ne permet pas d'octroyer à la recourante un délai raisonnable pour rectifier ou compléter son acte.

Partant, le recours est irrecevable.

6. En définitive, 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]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance aux intimées, celles-ci n'ayant pas été invitées 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.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme B. _____ (personnellement),
- Me Grégoire Ventura (pour C. _____ 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 :