

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 juin 2026

Composition : Mme COURBAT, présidente

Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges

Greffière : Mme Rosset

* * * * *

Art. 257 et 257d CO; art. 321 al. 1 et 322 al. 1 *in fine* CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**_____ contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 1^{er} juin 2026 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause la divisant d'avec **C.**_____, tous deux à Q***, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} juin 2026, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 25 juin 2026, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage) (I), 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), 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), mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge de la partie locataire (IV-V), dit qu'en conséquence B._____ devait verser à C._____ la somme de 950 fr. à titre de dépens, en défraiement du représentant professionnel de ce dernier (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le juge de paix a retenu que pour réclamer le paiement de la somme de 3'120 fr., représentant les loyers des mois de décembre 2025 et janvier 2026, la partie bailleuse avait fait notifier le 9 janvier 2026 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 18 février 2026, la bailleuse avait signifié à la partie locataire qu'elle résiliait le bail pour le 31 mars 2026. L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, le juge de paix a considéré que le congé était valable et que les conditions relatives à la protection d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) étaient réunies.

B. a) Par acte du 10 juin 2026, B._____ (ci-après : la recourante), personnellement, a interjeté recours contre cette ordonnance, concluant à son annulation, subsidiairement à ce qu'un sursis humanitaire d'une durée

raisonnable lui soit accordé. Elle a également requis l'effet suspensif et produit un lot de pièces.

En substance, elle fait valoir que le bailleur ne subirait aucun dommage financier « *immédiat* », sa dette envers celui-ci étant éteinte, tandis que l'exécution de l'expulsion lui causerait un dommage disproportionné. Son retard de paiement de loyer était dû à des difficultés financières passagères et indépendantes de sa volonté. Elle avait toutefois réussi à payer l'entièreté de l'arriéré ainsi que les frais de procédure depuis lors. Le bailleur « *n'afficha[n]t plus aucune perte financière sur ce compte de loyer* », il était disproportionné de l'expulser et l'extinction intégrale et rapide de sa dette justifiait à tout le moins l'octroi d'un sursis humanitaire pour lui permettre de trouver un nouveau logement.

b) C. _____ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer sur le recours.

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

1. **a)** L'intimé est propriétaire d'un immeuble, sis [...].

b) En février 2016, l'intimé et la recourante, ainsi que l'ex-époux de celle-ci, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble susvisé, moyennant paiement d'un loyer. Le bail a débuté le 1^{er} mars 2016 pour un loyer mensuel net de 1'560 fr., les charges étant payées directement par les locataires.

c) Dans le cadre de la procédure de divorce opposant les locataires, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a

attribué l'appartement litigieux à la recourante par jugement du 26 octobre 2020.

2. a) Par pli recommandé du 9 janvier 2026, l'intimé a mis en demeure la recourante de s'acquitter de la somme de 3'120 fr. pour le loyer des mois de décembre 2025 et janvier 2026. Il lui a signifié qu'à défaut de paiement dans le délai comminatoire de trente jours, le bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220).

b) Le 16 janvier 2026, la recourante a retiré le courrier recommandé susvisé au guichet de la poste.

3. La recourante n'a pas effectué de paiement en faveur de l'intimé dans le délai comminatoire de trente jours.

4. a) Par courrier recommandé n° 98.33.101094.00010668 du 18 février 2026, dûment accompagné de la formule officielle, l'intimé a, par le biais de son conseil, résilié le bail à loyer de la recourante pour le 31 mars 2026.

b) Le 26 février 2026, l'intimé a transmis le courrier recommandé susvisé à la recourante par courrier A +.

c) Le recommandé du 18 février 2026 est parvenu en retour à l'intimé comme non réclamé le 27 février 2026.

5. a) Le 6 mars 2026, la recourante a, personnellement, déposé une requête en contestation de la résiliation extraordinaire du bail litigieux auprès du guichet de la Préfecture du district de Lausanne.

b) Par courrier du 12 mars 2026, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) a transmis la requête susvisée à l'intimé, lui précisant qu'elle devait être informée si un arrangement était trouvé rapidement ; dans la négative, une séance serait prochainement convoquée.

6. La recourante n'a pas quitté les locaux litigieux au 31 mars 2026.

7. **a)** Par requête en cas clair du 1^{er} avril 2026, l'intimé a requis, avec suite de frais, que la recourante soit expulsée des locaux litigieux.

b) Par courrier recommandé du 7 avril 2026, le juge de paix a notifié à la recourante la requête susvisée et l'a citée à comparaître à l'audience appointée au 11 mai 2026. Un délai au 4 mai 2026 lui a été imparti pour indiquer ses moyens de preuve.

c) Ledit recommandé a été retiré par la recourante au guichet de la poste le 9 avril 2026.

d) Par courriers des 4 et 5 mai 2026, la recourante a demandé le report de l'audience pour des raisons de santé, à l'appui d'un certificat médical établi le 5 mai 2026.

e) Par courrier recommandé du 6 mai 2026, le juge de paix a cité les parties à comparaître à une audience appointée au 1^{er} juin 2026, cette citation annulant et remplaçant celle les convoquant à l'audience du 11 mai 2026. Le délai imparti à la recourante pour indiquer ses moyens de preuve était reporté au 18 mai 2026. Le juge de paix a précisé que le report de l'audience était accordé à titre exceptionnel, une seule et unique fois.

f) Par courrier du 28 mai 2026, la recourante a demandé à nouveau le report de l'audience du 1^{er} juin 2026 pour des raisons de santé, certificat médical du 28 mai 2026 à l'appui.

g) Le juge de paix n'a pas donné suite à cette demande.

h) Il a tenu audience le 1^{er} juin 2026 à laquelle se sont présentés l'intimé et son conseil, ainsi que la recourante, personnellement.

Lors de cette audience, la recourante a produit une lettre écrite par ses soins et un lot de pièces.

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*). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair 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 clair (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, la recourante ne s'en prend qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer brut, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève donc à 9'360 fr. (1'560 fr. x 6 mois), si bien que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. De plus, le recours a été déposé en temps utile.

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 réf. cit.).

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

Outre la décision attaquée, la recourante a produit en deuxième instance le certificat médical du 28 mai 2026, une attestation d'un centre de psychiatrie et de psychothérapie du 9 juin 2026 et un relevé de son compte bancaire pour le mois de février 2026. Hormis le certificat médical précité, ces pièces ne figurent pas au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables.

3.

3.1

3.1.1 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le

locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3). Le juge saisi de la requête d'expulsion doit alors examiner la question de la validité de la résiliation à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies ; l'extinction du bail est en effet une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à l'examen de cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et réf. cit.). Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 3 mars 2026/127 consid. 4.1 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.2 En l'espèce, la recourante ne remet pas en cause le fait de ne pas avoir payé les loyers de décembre 2025 et janvier 2026 dans le délai comminatoire dont le montant avait été dûment indiqué dans l'avis du 9 janvier 2026, mais relève avoir par la suite réglé l'intégralité du montant dû à titre d'arriéré. Il ne s'agit toutefois pas d'un motif libératoire. De plus, contrairement à ce qu'elle relève, la durée du bail importe peu. Enfin, même si la recourante ne le soulève pas, il y a lieu de préciser que la procédure en contestation de la résiliation du bail pendante devant la commission de conciliation n'est pas déterminante, dans la mesure où une telle procédure n'empêche pas la partie bailleresse de déposer une requête d'expulsion fondée sur l'art. 257 CPC.

Pour le surplus, et à titre subsidiaire, la recourante demande un sursis, mais ne bénéficie d'aucun intérêt juridiquement protégé pour le faire, dès lors que l'on se trouve ici au stade de l'expulsion et non de l'exécution forcée. En effet, les difficultés personnelles évoquées par la recourante n'entrent pas en ligne de compte au moment de l'expulsion ; elles pourront, cas échéant, être examinés au stade de l'exécution forcée, en application du principe de proportionnalité.

4. En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural prévu par l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

4.1 Le recours étant rejeté, la requête d'effet suspensif n'a plus d'objet.

4.2 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]).

4.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours.

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 rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III.** L'ordonnance est confirmée.
- IV.** 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 Benoît Bovey, avocat (pour l'intimé C. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :