

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Ordonnance du 10 février 2026

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Pellet et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Clerc

* * * * *

Art. 99 al. 1, 325 al. 2 CPC

Statuant sur la requête présentée par **B.**_____, à U*** (ZU),
requérante, tendant à la fourniture de sûretés dans le cadre du recours que
C._____, à Q***, intimée, a interjeté contre la décision d'exécution forcée
rendue le 20 octobre 2025 par le Tribunal des baux dans la cause divisant
les parties entre elles et d'avec **D.**_____ **et F.**_____, intimées, la
Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par contrat du 5 novembre 2020, B._____, en qualité de bailleuse, a loué à D._____ et F._____, en qualité de locataires, les locaux sis R*** L*** à [...] Q*** pour un loyer mensuel, dès le 3 juin 2022, de 1'300 francs. Par contrat du 17 août 2023, les locataires ont à leur tour sous-loué ces locaux à C._____, sous-locataire, pour un loyer mensuel de 1'100 francs.

1.2 Par convention des 19 et 20 mai 2025, B._____, D._____ et F._____ ont, en substance, mis fin d'un commun accord au contrat de bail précité avec effet au 30 juin 2025.

1.3 Par formule officielle du 25 mai 2025, D._____ et F._____ ont adressé à C._____ une notification de résiliation de bail avec effet au 30 juin 2025.

Le 24 juin 2025, C._____ a déposé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de S*** une requête de conciliation dirigée contre B._____, D._____ et F._____, concluant en substance à la nullité subsidiairement l'annulation de la résiliation de bail.

1.4 Par requête du 1^{er} septembre 2025, B._____ a conclu à l'évacuation de D._____ et de F._____ des locaux sis R*** L*** à [...] Q***.

A l'audience tenue le 25 septembre 2025 par la Présidente du Tribunal des baux, les parties précitées ont conclu une convention, ratifiée sur le siège pour valoir jugement entré en force exécutoire, aux termes de laquelle D._____ et F._____ ont accepté en substance d'évacuer sans délai les locaux litigieux et de les rendre libres de tous biens et de tout occupant.

1.5 Par décision du 20 octobre 2025, le Tribunal des baux de Lausanne

(ci-après : le tribunal) a déclaré qu'il serait procédé le 27 octobre 2025 à l'exécution forcée de la transaction d'audience du 25 septembre 2025, soit à l'évacuation des locaux loués par D._____ et F._____ mais occupés par C._____ dans l'immeuble sis R*** L*** à [...] Q***.

1.6 Par recours du 23 octobre 2025, C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, en substance à la nullité, subsidiairement à l'annulation du jugement du 25 septembre 2025 prenant acte de l'accord passé par B._____, D._____ et F._____, partant, à l'annulation de l'avis d'exécution forcée du 20 octobre 2025. Elle a par ailleurs requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours.

1.L*** L'effet suspensif a été admis à titre superprovisionnel par la Juge déléguée de la Chambre de céans le 23 octobre 2025. Il a été confirmé le 30 octobre 2025.

1.8 Dans ses déterminations sur la requête d'effet suspensif du 27 octobre 2025, B._____ (ci-après : la requérante) a conclu en substance à ce que C._____ (ci-après : l'intimée) soit astreinte à déposer, au greffe du Tribunal cantonal, des sûretés à hauteur de 2'000 fr., subsidiairement de 12'400 fr., dans un délai de 5 jours, sous peine d'irrecevabilité de son recours.

Le 24 novembre 2025, l'intimée a conclu au rejet de la requête en fourniture de sûretés.

Par courrier du 2 décembre 2025, la requérante a confirmé ses conclusions.

Invitées à se déterminer sur ce courrier, les autres parties n'ont pas procédé.

2.

2.1 La requérante conclut à la fourniture de deux types de sûretés, fondées d'une part sur l'art. 99 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et d'autre part sur l'art. 325 al. 2 CPC.

2.2 La requérante réclame le versement de sûretés en garantie de dépens d'un montant de 2'000 francs.

2.2.1 L'art. 99 CPC prévoit que le demandeur doit, sur requête du défendeur, fournir des sûretés en garantie du paiement des dépens notamment lorsqu'il paraît insolvable, en particulier en raison d'une mise en faillite, d'une procédure concordataire en cours ou de la délivrance d'actes de défaut de biens (al. 1 let. b). Selon l'alinéa 3, il n'y a pas lieu de fournir des sûretés dans la procédure sommaire, à l'exception de la procédure applicable dans les cas clairs (art. 257 CPC ; art. 99 al. 3 let. e CPC). Cette disposition est applicable en deuxième instance (ATF 141 III 554 consid. 2.5.1, SJ 2016 I 295 ; TF 5A_213/2023 du 11 mai 2023 consid. 3.2).

2.2.2 En l'état, la requête d'exécution a été déposée dans une procédure en cas clairs de sorte que la fourniture de sûretés en garantie de dépens est possible (art. 99 al. 3 let. e CPC *a contrario*). L'intimée ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 99 al. 1 let. b CPC sont réalisées, son état des poursuites permettant de le retenir, celui-ci faisant état de dettes pour une somme de 260'637 fr. dont plus d'une dizaine d'actes de défaut de biens. Les sûretés étant fournies en garantie des dépens, la question de savoir si des loyers pourraient être dus et leur quotité est sans pertinence ici.

Dès lors que l'intimée conteste la validité de l'accord mettant fin au bail, la valeur litigieuse doit être arrêtée à trois ans de loyer, soit 39'600 fr. (36 mois x 1'100 fr. de loyer mensuel). Selon le barème de l'art. 8 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), les dépens devraient être arrêtés entre 1'000 fr. et 5'000 francs. La demande de sûretés à hauteur de 2'000 fr. peut ainsi être admise, la

manière des parties de procéder faisant apparaître ce montant comme justifié.

Ainsi, un délai de 10 jours dès l'entrée en force de la présente ordonnance sera impartie à l'intimée pour verser un montant de 2'000 fr. à titre de sûretés, en espèces ou sous forme de garantie d'une banque établie en Suisse ou d'une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse, auprès du greffe de la Chambre des recours civile.

2.3

2.3.1 La requérante conclut en outre au versement de sûretés d'un montant de 10'400 fr. fondé sur l'art. 325 CPC.

2.3.2 L'art. 325 al. 2 CPC prévoit que l'instance de recours peut, sur demande, suspendre le caractère exécutoire si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable. Elle peut décider avant le dépôt du recours. Elle ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés. Sa décision devient caduque si la motivation de la décision de première instance n'est pas demandée ou si aucun recours n'a été introduit à l'échéance du délai (ATF 149 III 410 consid. 6.4.3 ; TF 5A_558/2023 précité consid. 3.2.1.3).

2.3.3 En l'espèce, il y a deux transactions : celle passée par la requérante, d'une part, et D. _____ et F. _____, d'autre part, les 19 et 20 mai 2025 mettant fin au contrat de bail principal pour le 30 juin 2025 (1) et celle passée entre les mêmes parties lors de l'audience du 25 septembre 2025 visant à trancher la requête en évacuation formée par la requérante (2).

L'objet de la présente procédure est de confirmer ou non l'exécution de la transaction 2, ordonnée le 20 octobre 2025 par la décision attaquée. Une telle exécution implique à titre incident d'examiner si l'art. 273b al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) est applicable et si, par conséquent, la bailleresse principale, soit la requérante,

serait subrogée aux sous-baillereses, soit D. _____ et F. _____, dans le contrat avec la sous-locataire, soit l'intimée. C'est ce que celle-ci prétend.

Deux hypothèses se présentent donc : soit la théorie de l'intimée fondée sur l'art. 273b al. 2 CO est suivie et dans ce cas la requérante est considérée comme la sous-bailleresse de l'intimée et celle-ci lui doit le loyer directement. Soit la théorie de l'intimée n'est pas suivie et elle devrait donc avoir quitté les locaux litigieux depuis la fin du contrat de bail principal et dans ce cas-là elle pourrait être astreinte à s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite, fondées notamment sur l'art. 940 CO. Dans les deux cas, au vu de ces éléments, l'intimée devrait donc être astreinte à verser des sûretés équivalentes au loyer convenu.

L'intimée a produit la convention 1 et le formulaire de résiliation de bail du 25 mai 2025 établi par D. _____ et F. _____, sous-baillereses, pour le 30 juin 2025 à l'appui de son recours, mais aussi à l'appui de sa requête de conciliation du 24 juin 2025. Dès cette date au moins, elle savait, dans l'hypothèse où elle ne pourrait invoquer avec succès l'art. 273b al. 2 CO, qu'elle devrait quitter les lieux au plus tard à la date indiquée dans le formulaire de résiliation, soit le 30 juin 2025.

En conséquence, on doit considérer que, dès le 1^{er} juillet 2025, c'est-à-dire à l'échéance du délai de congé donné à la sous-locataire, soit l'intimée occupe illicitement les locaux et peut par conséquent devoir à la requérante une indemnité à cet égard, soit sa théorie est retenue et la requérante est subrogée comme sous-bailleresse. Dans ce cas, l'intimée lui doit également le loyer. Dans ces conditions, il convient d'astreindre l'intimée à verser à titre de sûretés un montant de 1'100 fr. (soit le loyer convenu entre les sous-baillereses D. _____ et F. _____ et la sous-locataire, partie intimée, et non le loyer de 1'300 fr. prévu entre la bailleresse, partie requérante, et les sous-baillereses) multiplié par huit (correspondant au nombre de loyers déjà échus de juillet 2025 à février 2026), pour un total de 8'800 francs. L'intimée devra également verser à ce titre un montant de 1'100 fr. le 1^{er} mars 2026 et un montant de 900 fr. le 1^{er} avril 2026, la Chambre de céans ne pouvant pas exiger un montant

supérieur compte tenu des conclusions prises par la requérante se limitant à un montant, sûretés en garantie des dépens déduites, de 10'800 francs.

2.3.4 L'intimée invoque avoir subi un dommage du fait de la résiliation extraordinaire de son bail et invoque la compensation, ce qu'elle aurait communiqué à D. _____ et F. _____, sous-baillereses.

D'une part, à la suivre ce dommage aurait été causé par les auteurs de la résiliation, soit D. _____ et F. _____, de sorte que la recourante n'aurait pas de créance à opposer à la requérante personnellement. D'autre part, formulée de cette manière, sa créance n'est aucunement rendue même vraisemblable. Dans ces conditions, une telle compensation ne saurait conduire à renoncer au prononcé des sûretés visées ci-dessus.

On notera encore que la recourante n'a à aucun moment allégué s'être acquitté de loyers à D. _____ et F. _____ depuis le 30 juin 2025, de sorte que la question d'un double paiement ne se pose pas.

Faute de verser les montants demandés ci-dessus, fondés sur l'art. 325 al. 2 CPC, dans les délais impartis, l'effet suspensif sera révoqué.

3. En définitive, les requêtes de fourniture de sûretés doivent être admises.

Il sera statué sur les frais judiciaires et dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur recours à intervenir (art. 104 al. 3 CPC).

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

- I. Les requêtes sont admises.
- II. C._____ est astreinte à déposer au greffe de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, dans un délai de 10 jours dès celui où la présente ordonnance sera devenue définitive, le montant de 2'000 fr. (deux mille francs) en espèces, au moyen du bulletin de versement qui lui sera transmis à première réquisition, ou une garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en Suisse ou par une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse.
- III. C._____ est astreinte, sous peine de voir l'effet suspensif accordé révoqué, à déposer au greffe de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal dans un délai de 10 jours dès celui où la présente ordonnance sera devenue définitive, le montant de 8'800 fr. (huit mille huit cents francs) en espèces, au moyen du bulletin de versement qui lui sera transmis à première réquisition, ou une garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en Suisse ou par une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse.
- IV. C._____ est astreinte, sous peine de voir l'effet suspensif accordé révoqué, à déposer au greffe de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, d'ici au 1^{er} mars 2026 mais au plus tôt dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, le montant de 1'100 fr. (mille cent francs) en espèces, au moyen du bulletin de versement qui lui sera transmis à première réquisition, ou une garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en

Suisse ou par une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse.

- V.** C. _____ est astreinte, sous peine de voir l'effet suspensif accordé révoqué, à déposer au greffe de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, d'ici au 1^{er} avril 2026 mais au plus tôt dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, le montant de 900 fr. (neuf cents francs) en espèces, au moyen du bulletin de versement qui lui sera transmis à première réquisition, ou une garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en Suisse ou par une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse.
- VI.** Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur recours à intervenir.
- VII.** L'ordonnance est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me G. _____, pour Mme C. _____,
- Me J. _____, pour Mme B. _____,
- Me K. _____, pour Mmes D. _____ et Christine Capt-Mikesch.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

La présente ordonnance 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).

Le greffier :