JL26.***-***
319

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 5 octobre 2026

Composition : M. WINZAP, vice-président
Mme Cherpillod et M. Segura, juges
Greffière : Mme Wack

*****

Art. 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C._____**, à D***, intimé, contre l'ordonnance rendue le 9 septembre 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **B._____**, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par ordonnance du 9 septembre 2026, notifiée le 19 septembre 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à C._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 7 octobre 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à D***, [...] (appartement d'une pièce n° aaa au [...] étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à 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 arrêté les frais judiciaires à 360 fr. (IV) et les a mis à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, la juge de paix a retenu que l'arriéré de loyer dû au 31 mars 2026 n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire de trente jours imparti à cet effet par la partie bailleresse et a considéré que le congé signifié le 11 mai 2026 pour le 30 juin 2026 était valable. Les conditions de la procédure en cas clairs étaient au demeurant réalisées. Il y avait donc lieu de prononcer l'expulsion de la partie locataire.

B. **a)** Par acte daté du 29 septembre 2026, C._____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours contre ladite ordonnance, concluant en substance, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que la requête d'expulsion était irrecevable, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants et plus subsidiairement encore à la réforme du chiffre I de son dispositif en ce sens que le délai pour quitter et rendre libres les locaux soit fixé au 31 mars 2027 ou à toute autre date jugée équitable.

Le recourant a également requis l’octroi de l’effet suspensif.

Le recourant a réitéré sa requête d’effet suspensif par pli déposé au greffe du Tribunal cantonal le 6 octobre 2026 à 15 h 15 et a produit une pièce nouvelle.

b) B._____ (ci-après : l’intimée) n’a pas été invitée à répondre.

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. L’intimée, en qualité de partie bailleresse, a fait notifier, le 24 mars 2026, au recourant, en qualité de partie locataire, une lettre recommandée réclamant le paiement de 1'980 fr. au titre des loyers dus au 31 mars 2026 pour la période du 1er janvier au 31 mars 2026 et renfermant la mention qu’à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

2. Faute de paiement dans le délai comminatoire, l’intimée a signifié au recourant par avis du 11 mai 2026 qu’elle résiliait le bail pour le 30 juin 2026.

Le recourant n’a pas quitté les locaux au 30 juin 2026.

3. **a)** Le 8 juillet 2026, l’intimée, en qualité de partie bailleresse, a déposé devant la juge de paix une requête en cas clairs tendant à faire prononcer que le recourant, partie locataire, devait être expulsé des locaux occupés dans l’immeuble sis à D***, […] (appartement d’une pièce n° aaa au […] étage).

b) Une audience s’est tenue le 9 septembre 2026 en présence du recourant et d’une représentante de l’intimée.

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 recourant 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, selon la jurisprudence précitée. La valeur litigieuse s'élève donc à 3’960 fr. (660 fr. x 6), si bien que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause.

Déposé en temps utile par une partie locataire au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est 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).

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

Partant, la pièce nouvelle produite par le recourant le 6 octobre 2026, soit après que la présente décision a été prise, est de toute façon irrecevable. Elle est au demeurant sans incidence sur l'issue du litige, au vu de ce qui suit.

3.

3.1 Le recourant se prévaut d'une constatation manifestement inexacte des faits et estime au demeurant que les conditions de la procédure en cas clairs ne seraient pas réalisées.

3.2

3.2.1 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 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 (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.2.2 La procédure sommaire prévue par l’art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée 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).

Selon la jurisprudence, l’état de fait n’est pas litigieux lorsqu’il n’est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d’être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l’art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes

(*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et réf. cit. ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

3.3 Le recourant reproche à la juge de paix de n'avoir pas constaté la longue durée pendant laquelle il avait occupé les locaux, qu'il aurait existé des rapports contractuels en chaîne ou encore de faits relatifs à sa « *situation personnelle* ». Les deux premiers éléments ne sont pas pertinents pour le sort à donner à une procédure d'expulsion entreprise à la suite d'une résiliation pour défaut de paiement. Ils n'avaient partant pas à être établis (cf. art. 150 al. 1 CPC) et ne le sont au demeurant nullement. Quant à la situation personnelle du recourant, elle n'a pas à être prise en compte dans la décision d'expulsion, mais uniquement au stade d'une éventuelle procédure d'exécution de celle-ci. Elle n'avait partant pas à être constatée et l'état de fait n'a pas à être complété sur ce point.

3.4 Cela étant dit, sur le fond, le recourant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il estime en revanche que la requête n'aurait pas été claire au sens de l'art. 257 let. a CPC, au motif que le « *dossier comporte une contradiction* » : la requête d'expulsion indiquait que le pli contenant l'avis comminatoire n'aurait pas été réclamé et aurait été renvoyé à l'expéditeur le 26 mars 2026 alors que la pièce 3 produite à l'appui de la requête atteste que l'envoi a été délivré le 26 mars 2026.

Or, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, ce n'est pas la requête mais l'état de fait qui doit être clair. En l'occurrence, le fait allégué par l'intimée dans sa requête n'est certes pas établi par la pièce à laquelle se réfère le recourant. Il est en revanche établi à l'aide de celle-ci que l'avis comminatoire a été notifié au recourant le 26 mars 2026 et que le congé a

été donné le 11 mai 2026, soit après l’échéance du délai de trente jours imparti au recourant pour régler l’arriéré de loyers.

L’élément évoqué ne suffisait ainsi aucunement à rendre l'état de fait non clair et la requête en cas clairs irrecevable. Le grief est infondé.

3.5 Le recourant invoque encore les « *assurances* » qui lui auraient été données par l'intimée.

Le recourant n'expose pas quelles auraient été ces assurances ni quel moyen de preuve au dossier les établirait. L'état de fait ne saurait en conséquence être complété sur ce point. Le fait même que l'intimée ait fixé un délai comminatoire, puis résilié le bail, puis demandé l'expulsion du recourant ne permet au demeurant guère d'imaginer qu’elle ait, durant cette période, garanti au recourant qu’elle n’entreprendrait pas de démarches à son encontre. Dans ces conditions, il ne saurait être retenu que la résiliation aurait pu être contraire à la bonne foi. Ce grief ne saurait prospérer et conduire à considérer que la situation juridique n'était pas claire en droit au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC et que la requête en cas clairs était partant irrecevable.

4.

4.1 Le recourant estime que son droit d'être entendu a été violé car il aurait invoqué en audience des arguments que le premier juge n'a pas traités.

4.2 Le Tribunal fédéral a déduit de l’art. 29 al. 2 Cst. consacrant le droit d’être entendu l’obligation pour l’autorité de motiver sa décision, afin que l’intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient, et l’autorité de recours, exercer son contrôle (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1 ; ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; ATF 142 I 135 consid. 2.1). Pour satisfaire à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l’ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision ; il ne doit pas se prononcer sur tous les moyens des parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui apparaissent pertinents

(ATF 147 IV 249 consid. 2.4 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 et réf. cit.). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_143/2024 du 11 septembre 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_524/2023 du 1er juillet 2024 consid. 4.1).

4.3 Le recourant n'expose pas quel élément de preuve au dossier établirait qu'il aurait réellement soulevé les griefs qu'il mentionne. Il allègue avoir déposé une « *écriture motivée* » en première instance, « *jointe au présent recours* ». Celle-ci n'est pourtant pas jointe au recours et est au surplus introuvable dans le dossier de première instance. Fondé sur des éléments non constatés, le grief ne peut qu'être rejeté.

Au surplus, le recourant n'expose pas en quoi l'un ou l'autre des arguments qu'il indique avoir soulevés aurait été pertinent et aurait donc dû être traité par l'autorité précédente. Cela n'apparait aucunement être le cas : la durée « *réelle* » de sa présence dans l'appartement et l'existence de baux en chaîne ne sont pas pertinents pour savoir si faute de paiement, malgré un délai comminatoire, le bail pouvait être résilié puis l'expulsion demandée. Même à considérer que ce moyen ait été soulevé, en ne le traitant pas dès lors qu'il n'était pas pertinent, la juge de paix n'a donc pas violé le droit d'être entendu du recourant. Quant aux « *assurances* » qui auraient été données au recourant, comme exposé ci-dessus, elles ne sont nullement établies (cf. consid. 3.5 *supra*). Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à la juge de paix de ne pas en avoir fait état dans l'ordonnance. Enfin, le recourant invoque la « *contradiction* », traitée au consid. 3.4 *supra*, sur laquelle la juge de paix ne se serait pas prononcée. La requête contenait des faits allégués dont l'autorité a examiné, comme elle le devait, à l'appui des pièces, s'ils étaient établis. Elle l'a en particulier fait s'agissant de la réception de l'avis comminatoire, considérant que la résiliation avait été adressée au recourant à défaut de paiement dans le délai imparti.

Le grief de violation du droit d'être entendu est infondé.

5. Le recourant invoque que le délai de vingt-huit jours qui lui a été fixé pour quitter l'appartement serait trop court. Le grief ne saurait porter vu la jurisprudence constante de la Chambre des recours civile et de la Cour d’appel civile qui admet des délais inférieurs (cf. parmi d’autres CREC 18 mai 2020/117 ; CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1). Ici encore, on relèvera que la situation personnelle de la partie locataire, de même que celle de la partie bailleresse, n’ont pas à être prises en considération à ce stade, mais que d’éventuels moyens y relatifs doivent être soulevés au moment de l'exécution de la décision d'expulsion le cas échéant.

6. Le recourant demande à être entendu. Une telle audition n'a toutefois pas à être menée, le recourant ayant pu s'expliquer à suffisance de droit en première instance et dans son recours. Au surplus, des éléments nouveaux que le recourant pourrait amener seraient en tout état irrecevables au vu de la teneur de l'art. 326 al. 1 CPC (cf. consid. 2.2 *supra*)**.**

7. Vu ce qui précède, 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 attaquée confirmée.

Il s’ensuit que la requête d’effet suspensif déposée le 29 septembre 2026 et par ailleurs celle déposée le 6 octobre 2026 sont sans objet.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 et 70 al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), doivent être 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,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant C._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président : La greffière :

Du

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

- M. C._____ (personnellement),
- B._____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse 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 :