

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 février 2026

Composition : Mme COURBAT, présidente
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **D.**_____, à G***, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 janvier 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **C.**_____, à G***, intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 janvier 2026, adressée pour notification aux parties le 20 janvier 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à D. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 10 février 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis route B***, à G*** (appartement de 4 pièces n° [...] au 6^{ème} étage à droite, ainsi qu'une cave 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 l'ordonnance sur requête de la partie bailleresse, en procédant au besoin à l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que l'arriéré de loyer dû au 1^{er} juin 2025 n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la bailleresse, la C. _____ (ci-après : C. _____), et a considéré que le congé signifié le 22 juillet 2025 était ainsi valable. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection de cas clair étant réalisées, l'expulsion de la locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 28 janvier 2026, D. _____ (ci-après : la recourante) a recouru contre cette ordonnance en s'opposant en substance à l'expulsion ordonnée à son encontre. Elle a joint à son acte un récépissé de paiement.

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

1. Le 12 juillet 2007, la C. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, d'une part, F. _____ et D. _____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis route B*** à G***, pour un loyer mensuel total de 1'186 fr., soit 1'001 fr. à titre de loyer net et 185 fr. à titre d'acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les taxes d'épuration. Une cave complétait le bien.

Le bail à loyer a été repris dès le 1^{er} août 2012 par la recourante, devenant seule titulaire de ses droits et obligations.

2. Par courrier recommandé du 13 juin 2025, l'intimée a imparti à la recourante un délai de trente jours pour qu'elle s'acquitte d'un montant total de 2'362 fr., à savoir 1'016 fr. à titre de solde dû pour le loyer du mois de mai 2025 et 1'346 fr. à titre de loyer du mois de juin 2025. Il était indiqué qu'à défaut de paiement dans ce délai, l'intimée serait contrainte de résilier le bail.

3. La recourante n'a pas versé le montant de 2'362 fr. dans le délai imparti.

4. Par formule officielle du 22 juillet 2025, adressée sous pli recommandé à la recourante, l'intimée a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 août 2025, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 13 juin 2025.

5. Le 17 novembre 2025, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de la recourante de l'appartement sis route B*** à G***.

Une audience s'est tenue le 6 janvier 2026 en présence de la recourante uniquement.

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 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, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève donc à 8'076 fr. (1'346 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).

La question de la recevabilité de la pièce jointe au recours peut demeurer ouverte au vu de ce qui suit.

3.

3.1 La recourante reconnaît avoir régulièrement accusé des retards dans le paiement de son loyer mais relève qu'en dépit des difficultés rencontrées, les loyers ont toujours été intégralement réglés. Elle soutient, à l'appui d'un récépissé de paiement, que la situation a été entièrement régularisée le 23 janvier 2026.

3.2 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 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 les réf. citées). 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).

3.3 En l'espèce, l'avis comminatoire du 13 juin 2025 contient l'indication expresse du montant en souffrance et est assorti de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de trente jours. La recourante ne conteste pas ne pas s'être acquittée des loyers dus dans le délai comminatoire, indiquant avoir réglé la totalité des loyers échus le 23 janvier 2026, soit plus de six mois après l'échéance dudit délai. Elle doit dès lors en subir les conséquences, peu importe que les loyers arriérés aient finalement été réglés. Ainsi, il n'apparaît pas que les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO n'aient pas été réunies, étant précisé que les difficultés évoquées par la recourante, dont elle ne précise toutefois pas la nature, n'entrent pas en ligne de compte à ce stade (cf. *supra* consid. 3.2).

4. Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Enfin, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée 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.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. 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 D. _____ (personnellement),
- C. _____.

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 :