

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 mars 2026

Composition : Mme COURBAT, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 257 et 321 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**_____, à Q***, et **C.**_____, à M***, contre l'ordonnance rendue le 10 février 2026 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **D.**_____, à R***, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 février 2026, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à B. _____ et C. _____ de quitter et rendre libre pour le mardi 10 mars 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à M***, route du N*** (une place de parc n° [...] au rez extérieur) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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), 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 à 240 fr. les frais judiciaires (IV), les a mis à la charge des locataires à raison de la moitié chacun, soit 120 fr. (V), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, la première juge a constaté que D. _____ avait fait notifier à chaque locataire séparément un avis comminatoire réclamant le paiement de 1'260 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 juillet 2025, ceci dans un délai de trente jours dès notification. Les locataires ne s'étant pas acquittés du montant dû dans le délai imparti, D. _____ avait résilié le bail par avis du 27 août 2025. La juge de paix a relevé que le montant réclamé n'ayant pas été acquitté durant le délai comminatoire, le congé était valable.

B. Par acte du 23 février 2026, B. _____ et C. _____ (ci-après : les recourants) ont écrit à la juge de paix en faisant valoir que les locaux loués étaient entachés de défauts et qu'ainsi la situation n'était pas claire. Ils ont conclu à l'octroi d'un délai supplémentaire raisonnable, à la suspension de l'exécution forcée, à l'examen des défauts affectant les locaux et la possibilité de régulariser la situation une fois les conditions légales d'exploitation réunies.

Interpellé par courrier de la première juge du 24 février 2026, B._____ a confirmé le 28 février 2026 que l'acte du 23 février 2026 devait être considéré comme un recours. Il a en outre pris des conclusions supplémentaires tendant à l'annulation de l'ordonnance attaquée. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision. Il a également requis que l'effet suspensif soit octroyé à son acte.

Il n'a pas été requis de réponse de la part de l'intimée.

C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail du 12 octobre 2023, D._____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, a remis à bail aux recourants, en qualité de locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, avec effet au 15 octobre 2023, un parking externe n° [...] situé au rez extérieur de l'immeuble sis Route de N***, à M***, pour un loyer mensuel total de 90 francs.

2. Par courriers recommandés du 3 juillet 2025, l'intimée a impartit à chacun des recourants un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 1'260 fr., correspondant aux loyers de la place de parc dus pour les mois de juin 2024 à juillet 2025. Il était stipulé qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220)

Le montant précité n'a pas été réglé dans le délai comminatoire.

3. Par formules officielles du 27 août 2025, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des recourants, l'intimée leur a signifié la résiliation du contrat de bail, avec effet au 30 septembre 2025, pour défaut de paiement du loyer.

4. Le 28 novembre 2025, l'intimée, représentée par les gérances K._____ SA et L._____ SA, a saisi la juge de paix d'une requête de protection du cas clair, concluant en substance et avec suite de frais à l'expulsion des recourants des locaux pris à bail et au prononcé des mesures d'exécution nécessaires.

La juge de paix a tenu audience le 10 février 2026 en présence d'une collaboratrice de la gérance L._____ SA, au bénéfice d'une procuration. Personne ne s'est présenté pour les parties locataires.

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 - comme en l'espèce - 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).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., le recours, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable, sous réserve de ce qui suit.

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). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

2.2 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il incombe au recourant 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 les réf. citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il 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 que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176, *loc. cit.* ; ATF 141 III 569, *loc. cit.* ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2). 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).

3.

3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1). Cette jurisprudence s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2). Elle s'étend également à la demande de constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une résiliation (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A_347/2017 précité consid. 3.1).

Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.).

3.2 En l'espèce, si l'acte du 23 février 2026 paraît avoir été signé par les deux colocataires, il n'en va pas de même de celui expédié le 28

février 2026 qui n'est signé que par B._____. Cet acte n'est par ailleurs pas dirigé contre C._____. On peut dès lors s'interroger sur un éventuel défaut de légitimation active, respectivement passive. Cela étant, le recours devant être déclaré irrecevable pour les motifs qui suivent, cette question peut rester indécise.

4. A l'appui de leurs écritures, les recourants ont formulé divers griefs liés à des défauts, soit l'absence d'un système d'évacuation pleinement fonctionnel pour les sanitaires et la nécessité de sécuriser les installations de gaz au moyen d'armoires conformes aux exigences de sécurité. Les défauts invoqués ne concernent toutefois pas la place de parc litigieuse, si bien que les griefs y relatifs sont simplement irrecevables.

5. Le recourant B._____, dans sa seconde écriture, se plaint d'une violation du principe de proportionnalité, soit d'arbitraire. S'il invoque sa situation personnelle et les démarches entreprises pour régulariser la situation, il ne développe ni l'une ni les autres, si bien que son moyen est clairement insuffisamment motivé (art. 321 al. 1 CPC) et, partant, irrecevable.

6. Il n'en va pas différemment du grief de violation du droit d'être entendu formulé par le recourant précité. Il se contente en effet à ce titre de plaider que l'ensemble des éléments pertinents n'aurait pas été pris en compte. A défaut de toute motivation, le grief est irrecevable (art. 321 al. 1 CPC).

7. En conclusion, le recours doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural prévu par l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC. Partant, la requête d'effet suspensif est sans objet.

Compte tenu de l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des recourants, qui succombent, solidairement entre eux, vu leur qualité de colocataires solidairement responsables des engagements résultant du bail (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants, B._____ et C._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. B. _____ (personnellement),
- M. C. _____ (personnellement),
- K. _____ SA, pour 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 :