

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 novembre 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente  
Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 341 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, intimé, contre l'ordonnance d'exécution rendue le 11 juillet 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, et **D.**\_\_\_\_\_, tous deux à S\*\*\*, requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 11 juillet 2025, expédiée aux parties pour notification le 31 juillet 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a imparti à l'intimé B. \_\_\_\_\_ un délai non prolongeable de 45 jours dès l'entrée en force de l'ordonnance, pour procéder à l'installation de bornes automatiques sur la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\*, de telle manière à empêcher le trafic de véhicule motorisé sur le R\*\*\*, à S\*\*\*, du lundi au samedi entre 20 heures et 7 heures, ainsi que le dimanche et les jours fériés (I), a rendu l'ordonnance sous la menace d'une amende d'ordre de 5'000 fr. (II), a arrêté les frais judiciaires à 800 fr., les a compensés avec l'avance de frais des requérants C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ (III), a mis les frais judiciaires à la charge de l'intimé B. \_\_\_\_\_ (IV), a dit que l'intimé rembourserait aux requérants leur avance de frais et leur verserait, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens (V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a retenu que la proposition de jugement du 2 mai 2023 avait les effets d'une décision entrée en force et que, suite à cette proposition, B. \_\_\_\_\_ avait pris plusieurs dispositions dans le but de l'exécuter. Il avait notamment fait poser à l'entrée du chemin des immeubles deux poteaux en acier reliés par une chaîne à des piliers en métal, censés ne pas pouvoir être retirés sans clés. Or, les locataires avaient constaté que lesdits poteaux pouvaient être retirés en tout temps et par toute personne, rendant ainsi l'installation vaine et inefficace. Vu l'inefficacité de la mesure, le bailleur avait décidé de prendre de nouvelles mesures en verrouillant le système de poteaux et de chaînes déjà en place, à charge pour le service de conciergerie d'ouvrir et fermer les chaînes en cas de nécessité. Toutefois, cette mesure s'était également révélée inefficace selon les locataires qui avaient averti le bailleur que les poteaux demeuraient ouverts en permanence. Le bailleur a soutenu avoir pris toutes les mesures nécessaires pour réguler le trafic nocturne et dominical, de sorte qu'on ne pouvait lui reprocher le comportement de quelques personnes qui omettaient ponctuellement de refermer la chaîne ou qui

endommageaient les poteaux. Les poteaux en question avaient été remplacés le 19 juin 2025. Or, le 1<sup>er</sup> juillet 2025, les nouveaux poteaux avaient déjà été vandalisés. Ainsi, la juge de paix a considéré qu'au vu de cette situation, la proposition de jugement du 2 mai 2023 demeurait inexécutée et que le bailleur devait par conséquent être condamné à l'exécuter. Pour ce faire, elle a jugé que l'installation de bornes automatiques constituait selon toute vraisemblance la mesure la plus adéquate.

**B.** Par acte du 14 août 2025, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) a interjeté un recours contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête d'exécution forcée déposée par C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) le 13 février 2025 soit rejetée. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre superprovisionnel, le recourant a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours. Il a produit treize pièces à l'appui de son acte.

Par déterminations du 18 août 2025, les intimés ont conclu au rejet de la requête d'effet suspensif.

Par décision du 19 août 2025, la Juge déléguée de la Chambre des recours civile a admis la requête d'effet suspensif.

Par réponse du 25 septembre 2025, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**C.** La Chambre des recours civile constate les faits pertinents suivants :

**1.** Le 28 avril 2004, les intimés, en qualité de locataires, et le recourant, représenté par F.\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleur, ont conclu

un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces situé dans l'immeuble sis R\*\*\*, à S\*\*\*.

**2.** L'appartement des intimés étant situé au-dessus d'un chemin d'accès menant à plusieurs entrées d'immeuble, ils se sont plaints au recourant de subir des nuisances sonores en lien avec le passage de véhicules sur ledit chemin.

Par requête de conciliation du 24 mars 2023, les intimés ont notamment conclu à ce qu'ordre soit donné au recourant, dans les 30 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, de barrer l'accès aux véhicules sur la parcelle n° aaa de la commune de S\*\*\*, sur laquelle est érigé l'immeuble précité.

**3.** Par proposition de jugement du 2 mai 2023, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne a dit qu'ordre était donné au recourant de prendre, d'ici au 30 juin 2023, toute mesure utile permettant la régulation du trafic nocturne et dominical sur le chemin piéton jouxtant l'appartement des intimés (I), a dit que les loyers consignés sur le compte [...] étaient immédiatement et entièrement libérés en faveur du recourant (II), a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III) et a rendu la décision sans frais ni dépens (IV).

Une attestation du caractère exécutoire de la proposition de jugement susmentionnée a été établie le 2 juin 2023.

**4. a)** Par requête d'exécution forcée du 13 février 2025, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné au recourant, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, de procéder, dans les 30 jours à compter de la décision à intervenir, à l'installation de bornes automatiques sur la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\*, de manière à empêcher le trafic des véhicules motorisés sur le R\*\*\*, à S\*\*\*, du lundi au samedi entre 20 heures et 7 heures ainsi que le dimanche et les jours fériés. Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'ordre

soit donné au recourant, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, d'empêcher, dans les 30 jours à compter de la décision à intervenir, par tout autre moyen efficace, le trafic des véhicules motorisés sur le chemin en question.

**b)** Par déterminations du 11 avril 2025, le recourant a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête.

**c)** Sur interpellation de la juge de paix, les intimés ont déposé des déterminations le 19 mai 2025 en réitérant les conclusions prises au pied de leur requête.

**d)** Par courrier du 23 mai 2025, la juge de paix a gardé la cause à juger.

**e)** Le recourant s'est spontanément déterminé le 4 juin 2025.

**f)** Par courrier du 19 juin 2025, le recourant a informé la première juge – photographies à l'appui – que des poteaux renforcés avaient été érigés afin de barrer l'accès au chemin litigieux.

**g)** Par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2025 faisant suite à une interpellation de la juge de paix, les intimés l'ont informée que les poteaux en question avaient été vandalisés.

**h)** Par courrier du 11 juillet 2025, la première juge a transmis au recourant, pour information, le courrier des intimés du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Le même jour, la juge de paix a rendu le dispositif de l'ordonnance entreprise.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, déposé en temps utile par une partie justifiant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur une décision du tribunal de l'exécution admettant une requête d'exécution forcée, 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, RSPC 2021 p. 252). 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 soit manifestement insoutenable non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1, RSPC 2021 p. 228 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

## **2.2**

**2.2.1** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours.

Lorsqu'il s'agit d'établir une violation purement procédurale, telle que la violation du droit d'être entendu, cette règle de l'irrecevabilité des pièces nouvelles n'est pas applicable. Il y a en effet des cas où il serait impossible d'établir une telle violation sans produire de nouvelles pièces (TF 1B\_550/2022 du 17 novembre 2022 consid. 2.2 ; CREC 18 septembre 2025/210 consid. 2.2).

**2.2.2** En l'espèce, le recourant a produit treize pièces à l'appui de son recours, dont les trois premières sont des pièces de forme. Les pièces n<sup>os</sup> 4 à 7 figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces n<sup>os</sup> 9, soit un devis du 3 juillet 2025, et 10, soit une plainte pénale déposée le 25 juin 2025, sont antérieures à la décision entreprise mais il ressort des considérants qui suivent que si le droit d'être entendu avait en l'espèce été respecté, celles-ci auraient pu être produites, de sorte qu'elles sont recevables. Il en va de même de la pièce n<sup>o</sup> 8, soit des courriels échangés le 15 juillet 2025 (cf. consid. 3.3 *infra*). Pour le surplus, la recevabilité des pièces n<sup>os</sup> 11 (plainte pénale déposée le 23 juillet 2025), 12 (devis du 31 juillet 2025) et 13 (courriel du 11 août) peut demeurer indécise, dès lors qu'elles sont sans incidence sur le sort du litige.

### **3.**

**3.1** Dans un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu, le recourant se prévaut d'une violation de son droit d'être entendu. Il reproche à la première juge de ne pas lui avoir imparti un délai de 10 jours pour se déterminer sur le courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2025, comme le prévoit l'art. 53 al. 3 CPC.

### **3.2**

**3.2.1** Conformément aux art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH

(Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit garantit notamment au justiciable le droit de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les réf. citées, SJ 2020 I 350, RSPC 2020 p. 157 ; TF 4A\_641/2023 du 17 septembre 2024 consid. 4.1.1). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 précité consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; TF 5A\_173/2024 du 9 octobre 2024 consid. 4.2.1).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès de recours au fond. Ce droit n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A\_37/2024 du 26 mai 2025 consid. 3.2.1). Partant, l'admission de la violation du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant expose quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et à prolonger inutilement la procédure (TF 5A\_37/2024, *loc. cit.* ; TF 5A\_263/2024 du 27 novembre 2024 consid. 4.1.2).

La jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 148 IV 22 consid. 5.5.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave. En présence d'un vice grave, l'effet guérisseur de la procédure de recours peut également être reconnu lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1. ; ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; TF 7B\_60/2024 du 29 juillet 2024 consid. 3.2.2 ; TF 7B\_482/2024 du 21 mai 2024 consid. 2.2.1).

**3.2.2** À teneur de l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (al. 2). L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres. Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, l'intimé ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (TF 5A\_455/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2 ; Jeandin, *op. cit.*, n. 16 ad art. 341 CPC).

### **3.3**

**3.3.1** L'art. 341 CPC, assimilable à la procédure sommaire, prévoit que le tribunal de l'exécution fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer. Or, dans le cas présent, plusieurs échanges d'écritures ont été ordonnés par la première juge et la dernière écriture de la partie qui a obtenu gain de cause – soit les intimés – n'a pas été transmise à la partie succombante – le recourant –, qui avait en l'espèce des faits nouveaux à faire valoir.

En effet, dans le cadre de son acte, le recourant démontre qu'il aurait pu, si son droit d'être entendu avait été respecté, exposer qu'il avait pris les mesures utiles ou était en train de prendre les mesures qui s'imposaient pour parer aux déprédations du dispositif mis en place. Il a notamment exposé qu'il avait entrepris des démarches pour qu'une caméra de surveillance soit installée, afin de surveiller l'entrée du chemin concerné et d'identifier les auteurs des réitérés actes de vandalisme constatés sur les poteaux barrant l'accès dudit chemin. Il a également déposé deux plaintes pénales pour dommages à la propriété. Le recourant soutient ainsi que l'installation d'un système de surveillance permettant d'identifier l'auteur de ces actes et de le dissuader de récidiver serait la mesure la plus adaptée pour empêcher la commission de nouvelles déprédations du dispositif. Le dépôt des plaintes pénales précitées aurait le même effet dissuasif.

S'il est vrai que les installations ne sont pas encore effectives et dépendront d'un certains nombres d'autorisations, il n'en demeure pas moins vrai que le recourant entreprend de démontrer qu'il n'est pas resté inactif dans sa recherche de solutions pour exécuter la proposition de jugement du 2 mai 2023.

Il s'ensuit que la première juge a violé le droit d'être entendu du recourant. La juge de paix aurait dû s'en tenir à la procédure d'exécution forcée, assimilable à la procédure sommaire, et ne pas permettre aux intimés de se déterminer à nouveau le 19 mai 2025 – soit plus d'un mois après la réponse –, respectivement autoriser les échanges subséquents. Dans la mesure où elle a autorisé plusieurs échanges d'écritures, il lui appartenait de permettre au recourant de se déterminer sur la dernière

écriture des intimés avant de statuer. Cette violation du droit d'être entendu du recourant, qui doit être qualifiée de grave, justifie d'annuler l'ordonnance attaquée, le vice ne pouvant pas être réparé par la Chambre de céans, qui dispose d'un pouvoir de cognition restreint s'agissant des faits.

**3.3.2** La cause sera donc renvoyée à la première juge à qui il appartiendra de fixer un délai de dix jours au recourant pour se déterminer sur l'écriture du 1<sup>er</sup> juillet 2025 des intimés. Sur le vu de ces déterminations, une nouvelle décision devra être rendue, laquelle devra en particulier déterminer si les mesures prises par le recourant permettent de considérer que la proposition de jugement du 2 mai 2023 a été exécutée.

Pour rappel, celle-ci ordonne au recourant de prendre toute mesure utile permettant la régulation du trafic nocturne et dominical sur le chemin litigieux. Or, l'installation du dispositif de poteaux et de chaînes barrant le passage apparaît selon toute vraisemblance propre à atteindre une telle régulation. Certes, le vandalisme dont le système est victime a fini par aboutir à ce que les nuisances subies ne soient pas suffisamment résorbées. Toutefois, le recourant ne peut être tenu responsable du comportement délictueux de tiers. Cela étant, les mesures complémentaires annoncées par le recourant, soit la pose de caméras de surveillance et le dépôt de plaintes pénales, devraient permettre d'à tout le moins réduire le risque de déprédations et garantir l'efficacité du système mis en place, étant relevé que l'installation d'une barrière pivotante avec verrouillage peut également être une mesure à considérer. De surcroit, on relèvera ici qu'en ordonnant l'installation de bornes automatiques visant à empêcher le trafic des véhicules du lundi au samedi de 20 heures à 7 heures, ainsi que le dimanche et les jours fériés, la juge de paix semble avoir outrepassé le cadre de la proposition de jugement précitée.

**4.** Au vu de ce qui précède, le recours doit donc être admis, l'ordonnance annulée et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 74 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 2<sup>e</sup> phr. CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser au recourant la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 9 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance d'exécution est annulée et la cause renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle procède dans le sens des considérants du présent arrêt.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge des intimés C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au recourant B. \_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** 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 :

- Me Jean-Marc Reymond, pour B. \_\_\_\_\_,
- Me Laura Emonet, pour C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_.

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 :