

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 août 2026

Composition : M. WINZAP, vice-président

Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges

Greffière: Mme Tedeschi

Art. 322 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**_____ **AG**, à B***, recourante, contre la décision rendue le 21 avril 2026 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **D.**_____, à F***, **G.**_____, à J***, et **K.**_____, à L***, intimées, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 21 avril 2026, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : l'autorité de conciliation) a dit que le bailleur doit le remboursement des acomptes pour la période de 2023, soit dix mois et demi (I), que le précité était reconnu débiteur d'un montant de 1'050 fr. en faveur des héritiers d'A._____ et devait paiement dans un délai de 30 jours (II), que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III) et que la décision était rendue sans frais ni dépens (IV).

En droit, après avoir constaté l'échec de la conciliation, l'autorité de conciliation a statué sur la requête du 5 septembre 2025 déposée par les héritières d'A._____ - à savoir, G._____, D._____ et K._____ - en application de l'art. 212 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Elle a estimé que les montants réclamés au bailleur, N._____ AG, à titre de frais accessoires (décompte de charges 2023) dans le cadre du contrat de bail portant sur un appartement sis Q*** étaient justifiés.

B. a) Par acte du 28 avril 2026, N._____ AG (ci-après : la recourante) a fait recours contre cette décision, en concluant en substance à ne rien devoir payer aux héritières d'A._____, soit G._____, D._____ et K._____ (ci-après : les intimées).

b) Aucune réponse n'a été sollicitée.

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

1. Selon un certificat d'héritier du 25 octobre 2023, A._____ est décédée le ***2023 et a laissé comme seules héritières légales et instituées G._____, D._____ et K._____.

2. Par requête du 5 septembre 2025, les intimées ont exposé qu'A._____ était locataire à Q***, au jour de son décès et qu'afin de liquider les rapports successoraux, elles avaient à plusieurs reprises requis la production du décompte de charge 2023 relatif à l'objet loué. Malgré les promesses de la gérance à cet égard, ce décompte ne leur était néanmoins pas parvenu. Aussi, les intimées ont conclu à ce que l'autorité de conciliation ordonne, principalement, la production du décompte précité et de ses pièces justificatives et, subsidiairement, le remboursement des acomptes versés en faveur des intimées.

3. L'audience de conciliation a eu lieu le 21 avril 2026. La recourante a fait défaut, de sorte que la conciliation a échoué.

En droit :

1.

1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Il en va ainsi, notamment, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours doit s'exercer auprès de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC).

Lorsque l'autorité de conciliation statue au fond dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr., elle procède selon une procédure orale (art. 212 CPC), qui n'est pas sommaire au sens des art. 248 ss CPC (cf. ATF 147 III 440 consid. 3.3.2), de sorte que le délai de recours est de trente jours (art. 321 al. 1 CPC ; cf. parmi d'autres : CREC 19 mars 2025/66 ; CREC 11 mars 2024/66-67-68).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision au fond prise par l'autorité de conciliation dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr., par une partie qui a 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). 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 1113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

2.2 Il incombe au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée dans le but d'en démontrer le caractère erroné (art. 321 al. 1 *in initio* CPC ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque (TF

5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6). Il ne lui suffit pas de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_734/2023 précité consid.3.3). Il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3). A défaut de motivation suffisante, le recours est irrecevable (TF 5A_734/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1).

3. En l'occurrence, à l'appui de son recours, la recourante invoque que selon un décompte provisoire qui n'est pas au dossier et qu'elle ne produit pas, le locataire présenterait un solde débiteur de 1'370 fr. 40 soit un montant supérieur aux 1'050 fr. que le bailleur serait tenu de rembourser selon la décision. Par ailleurs, vu le délai de prescription de l'art. 128 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), il serait « *peu opportun de procéder à un remboursement pour ensuite en réclamer la restitution aux héritiers* ».

Force est de constater que la recourante n'expose pas, à l'aide de documents au dossier, en quoi la considérer comme devant le remboursement des acomptes pour la période de 2023 et la condamner à un montant de 1'050 fr. serait contraire au droit, des motifs d'opportunité, au surplus non démontrés, étant à cet égard insuffisants. Les griefs de la recourante doivent partant être rejetés.

4.

4.1 Il s'ensuit que le recours peut être considéré comme manifestement infondé et partant rejeté selon le procédé de l'art. 322 al. 1 CPC.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV

270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées 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.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante N. _____ AG.
- 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 :

- E. _____ SA (pour N. _____ AG),
- Mme G. _____,
- Mme D. _____,
- Mme K. _____.

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 :

- M. le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :