

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 mai 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Colelough et Pellet  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 308 al. 2, 319 let. a, 321 al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-Renens, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-près-Renens, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance rendue le 21 mars 2012 et notifiée le même jour aux parties qui l'ont reçue le 26 mars 2012, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à H.\_\_\_\_\_, [...], [...] et [...] de quitter et rendre libres pour le vendredi 13 avril 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4 pièces au 2<sup>ème</sup> étage + une cave) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires et les occupants de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), 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), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 332 fr. 10, comprenant les frais de notification par huissier (IV), mis ces frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient à la partie bailleresse ses frais judiciaires à concurrence de 332 fr. 10 et lui verseraient la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire. Il a retenu que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé notifié subséquemment par la partie bailleresse respectait les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO. Partant, il a mis les frais judiciaires à la charge des parties locataires et astreint ces dernières à verser des dépens à la partie bailleresse.

**B.** Par acte motivé du 2 avril 2012, H.\_\_\_\_\_ a fait appel contre cette ordonnance, concluant à ce qu'un délai supplémentaire à fin juillet 2012 lui soit accordé pour quitter les lieux.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

Q.\_\_\_\_\_ (ci-après la fondation) est propriétaire depuis le 9 janvier 1991 de l'immeuble sis rue de la [...] sur la [...].

Par contrat de bail à loyer du 10 janvier 1994, la fondation, représentée par [...], a remis en location à [...] un appartement principal et familial de quatre pièces, plus une cave, sis rue de la [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> avril 1994 au 31 mars 1995, le bail était reconduit tacitement de six mois en six mois, aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au mois quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'190 fr. par mois, charges comprises (90 fr.). Le bail prévoyait en outre, en complément à son art. 19, que le loyer correspondait également à l'indice suisse des prix à la consommation de 138,9 points. En complément de son art. 2, il indiquait que le locataire pourrait demander la résiliation anticipée de la chose louée conformément à l'art. 264 CO, mais qu'il ne pourrait toutefois faire usage de cette possibilité que moyennant le préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois.

Par lettre recommandée du 6 septembre 2011, la partie bailleuse a mis en demeure H.\_\_\_\_\_ de s'acquitter du montant de 2'901 fr. 30, représentant les loyers d'août et septembre 2011 (2'268 fr.) ainsi qu'une "facture réparations" (348 fr. 30) et les intérêts et frais à ce

jour (285 fr.). Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO, et qu'une poursuite était requise par même courrier.

Par avis recommandé du 13 octobre 2011, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, la partie bailleuse a notifié à la partie locataire la résiliation de son bail pour le 30 novembre 2011.

Par requête du 10 janvier 2012, la fondation a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de H. \_\_\_\_\_ et [...] H. \_\_\_\_\_ des locaux en cause, en se fondant sur l'art. 257 CPC, relatif à la protection en cas clair.

L'audience du juge de paix s'est tenue le 8 mars 2012, en présence de la seule partie locataire.

### **En droit :**

**1. 1.1** La décision attaquée est une décision finale de première instance, susceptible d'appel dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La recourante ne conteste pas la résiliation de bail ni le principe de son expulsion. Arguant que le logement est actuellement occupé par cinq personnes, dont un enfant mineur en cours d'année scolaire, elle sollicite uniquement que le délai pour libérer les locaux soit reporté à fin juillet 2012.

Dès lors que le principe de l'expulsion n'est pas remis en cause, la valeur litigieuse équivaut aux loyers durant la période demandée (CREC

25 avril 2012/159). En l'occurrence, celle-ci correspond à la période séparant la date impartie par le juge de paix pour quitter les locaux, à savoir le 13 avril 2012, et le 31 juillet 2012. La valeur litigieuse équivaut ainsi à trois loyers et demi mensuels, savoir 4'165 fr. (1.190 x 3.5).

Il s'ensuit que seul un recours peut être formé contre l'ordonnance attaquée (art. 319 let. a CPC).

**1.2** Selon l'art. 321 al. 2 CPC, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai de recours n'est que de dix jours. Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 CPC), dès lors qu'il émane d'une locataire risquant d'être expulsée de son logement, dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC) et déposé en temps utile, le recours est recevable à la forme.

**2.**           **2.1** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des

preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941).

**2.2** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 CPC), dès lors qu'il s'agit d'une voie extraordinaire de remise en cause des décisions n'offrant qu'un pouvoir d'examen limité à l'instance supérieure (Jeandin, CPC commenté, n. 1 ad art. 326 CPC).

En l'occurrence, aucune pièce n'a été produite par la recourante à l'appui de son recours.

**2.3** Le recours n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC).

**3.** **3.1** L'art. 257d CO prévoit que, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La recourante ne conteste pas le bien-fondé juridique de l'expulsion. Elle fait valoir qu'elle a payé à la gérance, le 15 février 2012, les loyers arriérés de 2'901 fr. 30. Il n'en demeure pas moins que le délai comminatoire de trente jours a couru à compter de la notification de la mise en demeure du 6 septembre 2011 et que le paiement de l'arriéré de loyer n'est pas intervenu dans le délai imparti. A cet égard, la jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III

548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 7 février 1997, in CdB 3/1997 pp. 65ss).

Cela étant, il faut constater avec le premier juge que le congé donné par la bailleuse pour le 30 novembre 2011 respecte les conditions de l'art. 257d CO.

**4.** La recourante sollicite, pour des motifs d'opportunité, un report au 31 juillet 2012 de la date fixée pour la libération définitive du logement en cause. Elle invoque des difficultés de relogement pour cinq personnes, en se référant à la charge de trois enfants, dont un mineur qui verrait son parcours scolaire perturbé par un déménagement en cours d'année.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). A cet égard, 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, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/1997 pp. 65 ss, c. 2b p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (cf. ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la Chambre des recours considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les références citées).

En l'espèce, le premier juge a tenu compte du temps nécessaire pour le déménagement en fixant un délai au 13 avril 2012 pour libérer les locaux. Les modalités de l'expulsion ne sont ainsi pas contraires au droit. De toute manière, le principe de proportionnalité devra être examiné, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. Au surplus, on relèvera que la recourante et sa famille occupent toujours l'appartement litigieux.

**5.** En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

La recourante, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), qu'il convient d'arrêter à 200 fr. (art. 69 al. 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

N'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 CPC), l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
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 de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante H.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 29 mai 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- H.\_\_\_\_\_,
- M. Jean-Daniel Schwab (pour Q.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure de 4'165 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 à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :