

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 juillet 2014

---

Présidence de Mme CRITTIN DAYEN, vice-présidente  
Juges : M. Giroud et Mme Courbat  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 juin 2014 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec le **L.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleur, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 5 juin 2014 adressée aux parties le jour même et notifiée à la recourante le 14 juin 2014, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à la recourante de quitter et de rendre libres pour le 7 juillet 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 2,5 pièces au 5<sup>e</sup> étage) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente 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 sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires à 240 fr., compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence, la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 240 fr. et lui versera la somme de 800 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a, en substance, relevé que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire de trente jours imparti, et que, bien que la partie locataire ait contesté en temps utile la résiliation de son bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le premier juge a ainsi retenu que le congé était valable.

**B.** Par acte du 18 juin 2014, S.\_\_\_\_\_ a formé recours contre l'ordonnance précitée, en sollicitant de pouvoir rester dans les locaux en question jusqu'au 18 août 2014.

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

**1.** Selon contrat signé le 24 octobre 2012, le bailleur a remis à bail à la locataire un appartement de 2.5 pièces au 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...].

Par lettre recommandée du 11 novembre 2013 notifiée le 19 novembre 2013 à la locataire, le bailleur a constaté qu'un certain retard s'était accumulé dans le paiement du loyer du mois d'octobre 2013, et lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû à ce titre, additionné des frais de mise en demeure.

Par formules de notification de résiliation de bail du 23 décembre 2013, le bailleur a résilié le bail de l'appartement pour le 31 janvier 2014, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 210).

**2.** Le 27 février 2014, le bailleur a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la Juge de paix), concluant, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de la locataire ainsi que de tout tiers occupant de l'appartement en question (I) et requérant les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (II).

Le 10 mars 2014, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a informé la Juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation de congé de la locataire, précisant qu'il n'entendait pas examiner dite requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Une audience s'est tenue le 3 juin 2014 devant la Juge de paix, à laquelle le bailleur était représenté par son conseil, la locataire s'étant présentée personnellement, non assistée.

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement du loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Toutefois, lorsque le principe de l'expulsion n'est pas remis en cause, la valeur litigieuse équivaut aux loyers à verser durant la prolongation demandée (CREC 6 avril 2011/24 ; CREC 30 décembre 2011/270).

En l'espèce, la recourante sollicite une prolongation du 7 juillet 2014 au 18 août 2014, correspondant à environ une fois et demi son loyer, de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

**b)** Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [loi d'organisation judiciaires du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01] qui statue dans une composition à trois juges (JT 2011 III 44; CREC 21 mars 2011/11; CREC 18 avril 2011/35), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC), lorsque, notamment, la décision a été prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant estimé qu'il s'agissait d'un cas clair, auquel la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. b CPC).

Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans les dix jours à compter de la notification de la décision du 5 juin 2014, l'acte de recours du 18 juin 2014 est recevable à la forme.

**2. a)** Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Spühler, in Basler Kommentar, 2<sup>e</sup> éd. 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). 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, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

**b)** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

En l'espèce, la recourante a produit diverses pièces qui ne figurent pas au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables.

**3.** La recourante ne conteste pas la résiliation de son bail, ni le principe de son expulsion. Elle sollicite uniquement un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle.

**a)** 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'alinéa 2 de cette disposition, à 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 [CdB] 3/97, 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 (ATF 117 la 336 c. 2b). Sous l'ancien et le nouveau droit, un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (CREC 17 septembre 2013/314 c.3b; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d ; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203).

**b)** En l'espèce, l'autorité de première instance a tenu compte du temps nécessaire pour le déménagement en fixant un délai au 7 juillet 2014 pour libérer les locaux. Les modalités de l'expulsion ne sont ainsi pas contraires au droit. Par ailleurs, les arguments invoqués par la recourante quant à sa situation personnelle n'entrent pas en ligne de compte à ce stade.

**4.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante S.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante S.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du 18 juillet 2014

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

La greffière:

Du

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

- S. \_\_\_\_\_,
- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté (pour le L. \_\_\_\_\_).

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 la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :