

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 24 août 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Levieva

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **U.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 juillet 2023 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **J.**_____ **SA**, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 juillet 2023, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné aux locataires U._____ et W._____ de quitter et rendre libres, pour le mardi 29 août 2023 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (neuf places de parc extérieures 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 bailleresse, 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 360 fr., à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verseraient la somme de 550 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a constaté que les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 janvier 2023 pour la location des places de parc, totalisant 2'908 fr. 40, n'avaient pas été acquittés dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la bailleresse J._____ SA. Le premier juge a rappelé que le congé signifié par avis du 9 mars 2023 aux locataires U._____ et W._____ avait certes été contesté en temps utile devant l'autorité compétente, mais qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé et la prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le congé était ainsi valable. Considérant que les conditions de la protection dans les cas clairs étaient réalisées, la juge de paix a prononcé l'expulsion des susnommées selon ce mode procédural.

B. Par acte du 16 août 2023, U._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre cette ordonnance en concluant, en substance, à son annulation et à la prolongation du bail jusqu'au 30 mai 2024.

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

1. Les 4 et 17 octobre 2022, le recourant et la société qu'il représentait, soit W._____ en cours de création, en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail avec la bailleuse J._____ SA (ci-après : intimée), représentée par la régie [...] SA, portant sur neuf places de parc extérieures, sises à [...], pour un loyer mensuel de 581 fr. 40.

2. Par courriers recommandés du 1^{er} février 2023, distribués le lendemain, l'intimée, désormais représentée par un agent d'affaires breveté, a adressé au recourant, et séparément à « W._____ », une mise en demeure pour le solde des loyers impayés à hauteur de 2'908 fr. 40 pour la période de septembre 2022 à janvier 2023, impartissant un délai de 30 jours pour le paiement, en assortissant le défaut de paiement d'une menace de résiliation de bail et de procédure d'expulsion.

3. Par formule officielle du 9 mars 2023, adressée sous pli recommandé au recourant et séparément à « W._____ », l'intimée a résilié le contrat de bail en cause pour le 30 avril 2023, au motif que les locataires n'avaient pas payé les arriérés de loyer. Ces courriers ont été distribués le 10 mars 2023, selon les suivis d'envois de la poste.

4. Par courrier du 15 mai 2023, posté le lendemain, le recourant a contesté la résiliation du bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne (ci-après : Commission de conciliation). Il a indiqué qu'il n'avait pas pu saisir dite autorité antérieurement, parce qu'il se trouvait à l'étranger et était revenu en Suisse dix jours auparavant seulement. Il a par ailleurs allégué qu'il y avait

une erreur dans la comptabilité de l'intimée, qui aurait émis des demandes de paiement injustifiées.

5. Le 17 mai 2023, l'intimée a déposé une requête d'expulsion, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit prononcé que le contrat de bail à loyer des 4 et 17 octobre 2022, portant sur les neuf places de parc extérieures se trouvant à [...], avait été valablement résilié le 9 mars 2023 pour le 30 avril 2023 (I), à ce qu'ordre soit donné aux locataires, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux, d'évacuer de leur personne et de tous biens les places de parc, dans un délai à dire de justice (II) et à ce qu'à défaut d'exécution, les locataires ainsi que tout tiers ou sous-locataire occupant les lieux puissent y être contraints avec l'usage de la force publique (III).

6. Le 13 juin 2023, le recourant a adressé à la Commission de conciliation la preuve des paiements des loyers de mai 2023 et juin 2023, effectués le 10 juin 2023. Il a par ailleurs soutenu que tous les autres paiements étaient à jour.

7. Par courrier du 16 juin 2023, la juge de paix a cité les parties à comparaître à l'audience du 24 juillet 2023.

8. Le recourant a informé la juge de paix, par courrier reçu le 24 juillet 2023, qu'il ne pourrait pas se présenter à l'audience, dont il demandait le report jusqu'au 30 octobre 2023 à tout le moins, dès lors qu'il serait à l'étranger dans l'intervalle.

9. Lors de l'audience du 24 juillet 2023, l'intimée a comparu par son agent d'affaires breveté. Les parties locataires ne se sont pas présentées.

10. Par décision du 10 août 2023, la Commission de conciliation a déclaré ne plus être compétente dans ce litige et a rayé la cause du rôle.

11. Les places de parc continuent à être utilisées à ce jour.

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 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, JT 2019 II 235).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clair (art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 5'232 fr. 60. La voie du recours est ainsi ouverte.

Formé en temps utile 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 ; 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

2.2.1 En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2.2 En l'espèce, le recourant indique dans son écriture avoir produit des pièces à l'appui de son recours, respectivement des preuves de paiement, que la Chambre de céans n'a toutefois pas reçues. Cela étant, même si elles avaient été effectivement produites et qu'elles ne se recoupaient pas avec les pièces au dossier, elles seraient de toute manière irrecevables.

3.

3.1 Le recourant, non assisté, conteste le bien-fondé de l'expulsion ordonnée et semble faire valoir que le congé serait nul, dès lors que tous les loyers auraient été payés jusqu'au 30 septembre 2023. Il explique que les loyers ne pouvaient pas être versés dans les délais, dès lors qu'il n'aurait reçu les bulletins de versement que trois mois après le début du bail. A titre subsidiaire, le recourant demande la prolongation du bail jusqu'au 30 mai 2024, pour lui permettre de trouver un nouvel emplacement pour les neuf véhicules parkés sur les places de parc.

3.2

3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). 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 Ia 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

En cas d'absence prolongée, il appartient à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances ; la jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CACI 22 novembre 2022/268 consid. 3.2.3 ; CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et 3.3.2).

3.3 En l'espèce, rien ne permet de mettre en doute la validité de la résiliation du contrat de bail, qui respecte les délais. Les conditions du cas clair sont par ailleurs remplies. En effet, le recourant n'a produit aucune preuve de paiement des arriérés de loyer, ayant donné lieu à la résiliation du contrat de bail, durant le délai comminatoire de 30 jours imparti par courrier reçu le 2 février 2023. Il n'a pas non plus établi avoir payé les arriérés après l'écoulement de ce délai. Le retard allégué dans la transmission des bulletins de versement n'est au demeurant étayé par aucune preuve et n'est pas pertinent. Effectivement, selon l'argumentation du recourant, les bulletins auraient été en sa possession trois mois après la conclusion du bail, qui a eu lieu en octobre 2022. Ils étaient donc déjà en sa possession dans le délai comminatoire. Pour le surplus, la contestation de la résiliation du contrat devant la Commission de conciliation paraît tardive contrairement à ce que retient la juge de paix, au vu du délai de 30 jours débutant le 11 mars 2023 et la contestation qui a eu lieu le 16 mai 2023. Cette question peut toutefois demeurer ouverte, vu les éléments qui précèdent. Par ailleurs, à la lumière de la jurisprudence précitée, les divers séjours à l'étranger du recourant ne justifient en rien ni le retard dans les paiements ni les retards et défauts de procédure.

Enfin, aucune prolongation de délai ne sera octroyée. Le recourant a disposé d'ores et déjà de délais suffisants pour parquer

ailleurs ses neuf voitures. Des motifs humanitaires ou de convenance personnelle n'entrent au demeurant pas en ligne de compte ici (cf. *supra* consid. 3.2.2).

4.

4.1 En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance confirmée.

4.2 L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 et 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

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. L'ordonnance est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. U. _____ personnellement,
- Mme Loane Membrez, aab pour J. _____ SA.

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 :