

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 octobre 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Giroud et Winzap  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

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

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 15 août 2012 par la Juge de paix du district de de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à [...], et **K.**\_\_\_\_\_, à [...], requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 15 août 2012, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut ordonne à T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 15 septembre 2012 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Avenue [...] (appartement de 2 pièces au 5<sup>ème</sup> étage et une cave n°52) (I) ; dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) ; ordonne aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III) ; arrête à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (IV) ; met les frais à la charge des parties locataires (V) ; dit qu'en conséquence T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ rembourseront, solidairement entre elles, à W.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ leur avance de frais à concurrence de 300 fr. et leur verseront des dépens, par 600 fr., à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VI) ; et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a statué en vertu de la procédure en protection des cas clairs, retenu que les locataires n'avaient pas payé l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire de trente jours et considéré que la résiliation du bail adressée aux locataires pour le 31 mai 2012 était valable, les conditions des art. 257d, 266l et 266n CO étant réalisées.

**B.** Par courrier du 24 août 2012, intitulé appel, T.\_\_\_\_\_ a contesté cette décision, en concluant implicitement à ce qu'elle soit autorisée à conserver son logement durant six mois au minimum.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1) Le 12 avril 2006, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail avec W.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, bailleurs, portant sur un appartement de deux pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, ainsi qu'une cave n°52, sis à l'avenue [...], à [...].

Le loyer mensuel initial de 1'100 fr., incluant les acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, a été augmenté à 1'169 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

2) Par courrier recommandé du 12 mars 2012, notifié séparément à T.\_\_\_\_\_ le 13 mars 2012 et à B.\_\_\_\_\_ le 14 mars 2012, les bailleurs ont réclamé le paiement de la somme de 2'338 fr., à titre d'arriéré de loyers pour les mois de février et mars 2012. Ils ont attiré l'attention des locataires sur le fait qu'à défaut de paiement dans le délai de trente jours dès réception de cette correspondance, ils seraient en mesure de résilier le bail pour la fin du mois suivant.

Par courrier recommandé du 19 avril 2012, les bailleurs ont notifié séparément à T.\_\_\_\_\_, le 20 avril 2012, et à B.\_\_\_\_\_, le 23 avril 2012, la résiliation du bail sur formule officielle pour le 31 mai 2012.

Le loyer afférent au mois de février 2012, de 1'169 fr., a été acquitté le 2 mai 2012.

3) Par requête du 21 juin 2012, les bailleurs W.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion des locataires, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de l'appartement de deux pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à l'avenue [...], à [...], sous menace des

peines d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 CP, dans un délai de vingt jours à compter de la décision à intervenir ; à ce que l'huissier de la Justice de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut soit chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du Juge de paix du même ressort ; à ce que l'huissier puisse requérir tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente ordonnance ; et à ce qu'il soit, au besoin, procédé à l'exécution forcée.

Par courrier du 18 juillet 2012 adressé à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, T. \_\_\_\_\_ a requis une conciliation, expliquant qu'une expulsion serait une très grosse épreuve pour elle vu son état de santé et qu'elle souhaitait dès lors avoir le temps de trouver une autre solution.

Le 8 août 2012, les intimés se sont présentés personnellement à l'audience du Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, alors que les requérants se sont fait représenter par leur agent d'affaires.

### **En droit :**

**1.** a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dans le dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins.

Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à cette limite, seule la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. (1'169 fr. x six mois), seule la voie du recours est ouverte.

b) La procédure de protection des cas clairs étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours est recevable.

**2.** 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. 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, p. 941).

**3.** a) La recourante fait valoir qu'elle dépend du Centre social intercommunal de [...], qu'elle a des problèmes psychiques et que son expulsion serait pour elle une catastrophe.

b) Selon l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, 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.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois.

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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 CdB 3/97 pp. 65 ss.). 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 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise 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, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

c) En l'espèce, la recourante ne conteste pas qu'elle était en retard dans le paiement du loyer de l'appartement en cause à la date du courrier de sommation du 13 mars 2012 et que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai de trente jours imparti par ce courrier. L'article 257d CO donnait donc le droit aux bailleurs, vu la jurisprudence susmentionnée, de résilier le bail en cause, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois et de requérir qu'ordre soit donné à la recourante de libérer l'appartement en cause, sans que le premier juge

n'ait à prendre en compte la situation personnelle de la recourante. A cet égard, il y a lieu de relever que le délai de libération d'un mois est conforme à la jurisprudence en la matière.

Le recours ne peut donc qu'être rejeté.

**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.

**5.** Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante T.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 octobre 2012

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 :

- Mme T. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour W. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 :