

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 octobre 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Winzap
Greffier : M. Bregnard

Art. 257d al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **O.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance rendue le 21 août 2012 par la Juge de Paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec la **T.**_____, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 août 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à la partie locataire O._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 27 septembre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue du [...] (I) ; dit qu'à ce défaut il serait procédé par la voie de l'exécution forcée (II) et (III); arrêté les frais judiciaires de la partie bailleuse, la T._____, à 280 fr. (IV) ; mis les frais à la charge de la partie locataire (V); dit que la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais (VI).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable et que, s'agissant d'un cas clair, la procédure sommaire devait être appliquée.

B. Par courrier remis à la poste le 13 septembre 2012, O._____ a recouru contre cette décision concluant à une prolongation du délai pour quitter les lieux d'au moins six mois.

Par décision du 25 septembre 2012, le Président de la Cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

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, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Le 28 septembre 2005, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces sis [...] à [...] pour un loyer mensuel initial de 570 fr, charges non comprises. A partir du 1^{er} octobre 2010, le loyer a été fixé à 545 francs.

Le 1^{er} février 2012, la partie bailleuse a adressé un courrier recommandé à la partie locataire la mettant en demeure de s'acquitter d'un montant de 2'180 fr., représentant les loyers impayés de novembre 2011 à février 2012, dans un délai de 30 jours, à défaut de quoi le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat. Le 10 février 2012, ce courrier a été retourné à son expéditeur, la partie locataire ne l'ayant pas réclamé dans le délai de garde.

La partie locataire a versé un montant de 1'095 fr. dans le délai comminatoire échéant le 12 mars 2012.

Sur formule officielle datée du 22 mars 2012, la partie bailleuse a notifié à la partie locataire la résiliation du bail pour le 30 avril 2012. Cette dernière n'a pas contesté la résiliation auprès de la commission de conciliation en matière de baux à loyer dans le délai de 30 jours prévu à cet effet.

Le 15 mai 2012, la partie bailleuse a déposé une requête d'expulsion auprès de la justice de paix du district de Lausanne.

La partie locataire a été entendue par la Juge de paix lors de l'audience du 21 août 2012. La partie bailleuse a fait défaut à cette audience.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque le recours porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse se calcule selon le droit fédéral : le congé donné dans les trois ans suivant la fin de la procédure judiciaire est présumé abusif

(art 271a al. 1 let. e CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 749 ss). En l'espèce toutefois, le recourant conclut à ce que la durée du bail soit prolongée de six mois si bien que la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, soit, en l'occurrence, six mois à partir de la date du congé présumé abusif (30 avril 2012). Le loyer contractuel étant de 545 fr. par mois, charges non comprises, la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 francs. La voie de l'appel n'étant pas ouverte pour défaut de valeur litigieuse, l'acte du 13 septembre 2012 doit être traité en tant que recours (art. 319 let. a CPC), si bien que la Chambre des recours civile est compétente.

Déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt juridique, le recours est recevable.

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

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, BaslerKommentar, 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, 2e éd., Berne 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par

exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

3. a) Le recourant demande à être entendu une nouvelle fois.

b) Selon l'art. 327 al. 2 CPC, l'instance de recours peut statuer sur pièces. Telle qu'exprimée, cette faculté signifie que l'autorité de recours n'est pas tenue d'ouvrir les débats et peut, en fonction de son appréciation, statuer à la suite des échanges d'écritures (Jeandin, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 327 CPC, p. 1286).

c) Dans le cas d'espèce, le recourant a déjà été entendu par le premier juge. La situation de fait est claire et non contestée. Dès lors, il n'y a aucun motif de tenir de nouveaux débats.

4. a) Le recourant estime que le délai d'expulsion est trop court et que l'approche de l'hiver ne lui permet pas d'envisager des solutions viables.

b) Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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 al. 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, op. cit., 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, il est établi que le recourant a été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparté par la sommation notifiée le 1^{er} février 2012 a commencé à courir au plus tard le dernier jour de l'échéance du délai de garde postal de sept jours, soit dès le 11 février 2012 (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 667; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3^e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135). Ce délai est arrivé à échéance le 12 mars 2012 et le recourant n'a pas établi avoir réglé l'intégralité de l'arriéré en cause à cette date. L'article 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier

le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 22 mars 2012, pour le 30 avril 2012, et de requérir l'expulsion de son locataire.

Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour le recourant résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO.

Ainsi, le moyen du recourant est mal fondé.

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

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 du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie bailleuse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

6. Dès lors que l'effet suspensif a été accordé au recours, la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai au recourant pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

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 judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant O._____.
- IV.** La cause est renvoyée au juge de paix du district de Lausanne afin qu'il fixe à [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...], à Lausanne.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 octobre 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 :

- M. O. _____,
- La T. _____

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.

Le greffier :