

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 mai 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Winzap et Mme Charif Feller
Greffier : M. Bregnard

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

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.U.**_____ et **B.U.**_____, tous deux à Nyon, contre l'ordonnance rendue le 3 avril 2012 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les recourants d'avec la **W.**_____, à Lausanne, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 3 avril 2012, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à A.U._____ et B.U._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 14 mai 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à 1290 Nyon, (I), au besoin par la voie de l'exécution forcée (II et III) ; arrêté les frais judiciaires de la partie bailleresse à 300 francs et dit que les locataires rembourseront à la partie requérante son avance de frais (IV à VI), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (VIII).

En droit, le premier juge a considéré que, les locataires ne s'étant pas acquittés des arriérés de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours imparti par la bailleresse, le congé donné pour le 31 janvier 2012 était valable et, qu'en conséquence, les locaux devaient être libérés le 14 mai 2012 à midi.

B. Par acte du 12 avril 2012, A.U._____ et B.U._____ ont formé recours contre l'ordonnance susmentionnée concluant au report de la date pour quitter les locaux à la fin du mois de juillet 2012 au plus tôt.

L'intimée n'a pas été invitée à répondre.

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

Le 1^{er} juin 2011, les parties ont conclu un contrat de bail prenant effet le 1^{er} juillet 2011 et portant sur un appartement de 4.5 pièces sis [...], à 1260 Nyon et prévoyant un loyer mensuel de 2'040 fr. payable semestriellement à l'avance.

La baillesse a adressé, par courriers séparés, à A.U. _____ et B.U. _____, un avis comminatoire, daté du 17 octobre 2011 et reçu le lendemain, les sommant de s'acquitter des arriérés de loyers d'un montant total de 4'080 fr. dans un délai de 30 jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

Par formules officielles du 14 décembre 2011, reçues le lendemain, la baillesse a notifié la résiliation de bail à A.U. _____ et B.U. _____ pour le 31 janvier 2012.

Le 7 février 2012, la W. _____ a déposé une requête auprès de la Justice de paix du district de Nyon tendant à faire prononcer l'expulsion de A.U. _____ et B.U. _____ des locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à 1260 Nyon.

Par déterminations du 3 mars 2012, A.U. _____ et B.U. _____ ont reconnu qu'ils devaient quitter les locaux litigieux mais ont requis un délai supplémentaire pour trouver un nouveau logement invoquant leur situation personnelle et familiale difficile.

Le 22 mars 2012, A.U. _____ et B.U. _____ ont transmis à la Justice de paix un échange de correspondances entre parties duquel il ressort que la W. _____ ne comptait pas retirer sa requête d'expulsion malgré le paiement d'un montant de 2'040 fr. effectué par A.U. _____ et B.U. _____.

En droit :

1. a) La loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (aLPBL) et le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD) ont été abrogés par l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19

décembre 2008 ; RS 272). Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été rendue le 3 avril 2012, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC.

b) 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).

En deuxième instance, les recourants ne contestent pas la résiliation de leur bail ni le principe de leur expulsion. Arguant qu'en raison de la pénurie du logement, ils ne sont pas en mesure de retrouver un logement rapidement, les recourants requièrent un délai supplémentaire échéant au moins à la fin du mois de juillet.

Dès lors que le principe de l'expulsion n'est pas remis en cause, la valeur litigieuse équivaut aux loyers à verser durant la prolongation demandée (CREC 30 décembre 2011/270). En l'occurrence, celle-ci correspond à la période séparant la date impartie par le premier juge pour quitter les locaux, à savoir le 14 mai 2012, et le 31 juillet 2012, les recourants demandant une prolongation jusqu'à la fin du mois de juillet 2012 au moins. La valeur litigieuse équivaut ainsi à 2,5 loyers mensuels, soit 5'100 fr. (2'040 fr. x 2,5).

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

c) Le recours s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Pour déterminer quel est le délai de recours applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue

En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai de recours est de dix jours.

Le recours, reçu par la Justice de paix du district de Nyon le 13 avril 2012, respecte ainsi le délai de dix jours en considérant que le délai est observé lorsque l'acte de recours est adressé à l'instance précédente (art. 48 al. 3 LTF [Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110] applicable par voie prétorienne au CPC [Jeandin, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 10 ad. art. 311 CPC, p. 1252].

d) Déposé en temps utile par des parties qui y ont intérêt, 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, Basler Kommentar, 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, 2^e 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 laissée 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) Les recourants se plaignent de la date fixée par le premier juge au 14 mai 2012 pour quitter les locaux. Ils estiment que cette échéance est prématurée. Ils font valoir qu'ils ne trouvent aucun logement et qu'au surplus, leur fille étant scolarisée au Rocher de Nyon, un déménagement ne peut intervenir avant la fin du mois de juillet 2012, au terme de l'année scolaire.

b) 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 (art. 257 al. 1 CO).

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 (art. 257 al. 2 CO).

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, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [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*, Lausanne 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 la 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 les réf.).

c) En l'espèce les recourants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par la sommation notifiée le 17 octobre 2011 par la bailleresse a été reçu le lendemain par les recourants. Ce délai est ainsi arrivé à échéance le 17 novembre 2011 et les recourants n'ont pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'art. 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 14 décembre 2011 pour le 31 janvier 2012, et de requérir l'expulsion de ses locataires.

Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour les recourants résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Au demeurant, le délai imparti aux recourants pour quitter les locaux, soit plus d'un mois, est en l'occurrence tout à fait admissible au regard de la jurisprudence (cf. Guignard, *op. cit.* n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées ; CREC I 13 mars 2008/123 ; CREC I 9 décembre 2010/646).

d) Ainsi, le moyen soulevé par les recourants doit être rejeté.

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

Les recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), supporteront les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), solidairement entre eux.

Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à déposer une réponse (art. 322 al. 1 CPC). Au demeurant, elle agit seule dans sa propre cause.

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 des recourants B.U. _____ et A.U. _____, solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 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 :

- Mme B.U. _____ et M. A.U. _____,
- W. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 5'100 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 le Juge de paix du district de Nyon

Le greffier :