

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 17 août 2021

Composition : M. PELLET, président
MM. Sauterel et Winzap, juges
Greffier : M. Magnin

* * * * *

Art. 138 al. 3 let. a CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **X.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 15 juillet 2021 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **D.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Le 11 décembre 2017, D._____, en qualité de bailleuse, et [...], en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 3,5 pièces situé au 5^e étage de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...], pour un loyer mensuel de 800 fr., charges comprises.

Par courrier du 17 mars 2017, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a informé D._____, par l'intermédiaire de sa gérance, que [...] était décédée le 14 août 2020 et que la fille de celle-ci, X._____, avait accepté tacitement la succession.

1.2 Par courrier recommandé du 22 mars 2021, D._____, représentée par sa gérance, a imparti un délai de trente jours à X._____ pour qu'elle s'acquitte des loyers impayés d'octobre 2020 à mars 2021, pour un montant de 4'890 fr. 50, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié.

Ce courrier a été adressé à X._____ tant à son domicile sis route du [...], qu'à l'adresse sise à l'avenue de [...], à [...].

1.3 Par avis du 29 avril 2021, D._____, représentée par sa gérance, a, faute de règlement des loyers dans le délai précité, résilié, au moyen de la formule officielle, le bail portant sur l'appartement sis à l'avenue de [...], à [...], au 31 mai 2021.

Cet avis a également été adressé à X._____ aux deux adresses susmentionnées.

1.4 Au 31 mai 2021, X._____ n'avait pas libéré l'appartement en question. Dans l'intervalle, soit le 27 mai 2021, elle s'est toutefois acquittée de la somme de 4'800 fr. pour le paiement de loyers concernant l'appartement précité.

2.

2.1 Par requête de protection en cas clair du 9 juin 2021, adressée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, D._____ a conclu à ce qu'ordre soit donné à X._____ de quitter immédiatement, ou dans un ultime délai qui pourrait être imparti par le juge de paix, l'appartement de 3,5 pièces situé au 5^e étage de l'immeuble sis à l'avenue de [...], [...], libre de tout bien et de tout occupant.

2.2 Bien que régulièrement citée à comparaître le 22 juin 2021, X._____ ne s'est pas présentée à l'audience du 15 juillet 2021, le pli contenant la citation ayant été retourné à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ». De plus, une tentative de lui remettre ce pli par huissier à son domicile a échoué le 12 juillet 2021.

2.3 Par ordonnance du 15 juillet 2021, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à X._____ de quitter et de rendre libres, pour le vendredi 13 août 2021 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...] (I), a dit qu'à défaut, l'huissier était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force public de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier (III), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr., qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, X._____ rembourserait à D._____ son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

L'envoi contenant cette ordonnance a été adressée en recommandé à X._____ le 19 juillet 2021. La remise étant infructueuse, la prénommée a été « avisée pour retrait » le lendemain. Le pli contenant l'ordonnance a ensuite été conservé à l'office postal, avant d'être renvoyé, le 28 juillet 2021, à son expéditeur avec la mention « non réclamé ».

3. Par acte du 12 août 2021, X. _____ a recouru auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal contre l'ordonnance du 15 juillet 2021. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de celle-ci. Elle a en outre requis l'effet suspensif, à savoir qu'elle a conclu « par voies de mesures provisionnelles et superprovisionnelles » à ce que l'exécution forcée de l'ordonnance querellée soit suspendue jusqu'à droit connu sur le fond.

4.

4.1 L'ordonnance d'expulsion ayant été rendue selon la procédure en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. b CPC).

4.2 Le recours est recevable contre les décisions finales rendues en première instance lorsque la voie de l'appel n'est pas ouverte (art. 319 let. a CPC). L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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.

Lorsque le litige porte uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – 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 en principe lieu de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel en cause, de sorte que la voie du recours est ouverte.

4.3

4.3.1 Le recours doit être formé dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 2 CPC) lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC).

Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse. Une telle obligation signifie que le destinataire doit, le cas échéant, désigner un représentant, faire suivre son courrier, informer les autorités de son absence ou leur indiquer une adresse de notification (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_110/2016 du 27 juillet 2016 consid. 1.2, non publié à l'ATF 142 IV 286), une demande de garde du courrier ne constituant pas une mesure suffisante (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 5A_383/2017 du 3 novembre 2017 consid. 3.1.3).

Un locataire doit s'attendre à être cité à comparaître à la suite de l'échec de la tentative de conciliation en matière de bail ; il doit aussi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 27 ad art. 138 CPC et la jurisprudence citée). Le locataire, dont le bail a été résilié pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) doit s'attendre à ce que le bailleur dépose une procédure d'expulsion, à tout le moins lorsqu'il agit peu de temps après l'échéance du bail (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 7.3.1.5 ad art. 138 CPC).

4.3.2 La recourante fait valoir qu'elle n'a pu prendre connaissance de l'ordonnance rendue le 15 juillet 2021 que tardivement, soit le 6 août 2021, en raison de son état de santé, soit qu'elle souffrait d'un épuisement profond, et que cette ordonnance lui a été valablement notifiée à cette date. Elle estime dès lors que son recours, déposé le 12 août 2021, aurait été interjeté dans le délai légal de dix jours.

En l'espèce, les loyers concernant l'appartement litigieux étaient impayés depuis le mois d'octobre 2020. Ainsi, au mois de mars 2021, mois durant lequel l'intimée a impartie à la recourante le délai comminatoire de trente jours pour s'acquitter desdits loyers, celle-ci était en retard d'environ cinq mois dans le paiement du loyer et devait donc, selon la jurisprudence, s'attendre à recevoir une sommation à cet égard. Il ressort en outre du dossier et des explications figurant dans son recours que la recourante a fait le nécessaire, après l'envoi des courriers et avis des 22 mars et 29 avril 2021, notamment le 27 mai 2021, soit peu avant l'échéance de la résiliation du bail, pour s'acquitter des arriérés de loyers (recours, pièce 6). Cela est confirmé par son courriel à la gérance du 31 mai 2021, dans lequel elle a fait parvenir des preuves de paiement (recours, pièce 7). Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la recourante, en refusant de libérer l'objet du bail à l'échéance de la résiliation, ne pouvait ignorer qu'elle s'exposait à une procédure d'expulsion et devait à tout le moins s'attendre à recevoir des actes de procédure ou une décision, et ce quand bien même elle a, dans l'intervalle, réglé les montants dus pour les mois d'octobre 2020 à mars 2021.

Au vu des éléments qui précèdent, la recourante était tenue de relever son courrier ou, le cas échéant, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne. La citation à comparaître à l'audience du 15 juillet 2021 adressée le 22 juin 2021 à la recourante est toutefois venue en retour, après l'expiration du délai de garde de sept jours, à l'expéditeur. Il en va de même s'agissant de l'envoi contenant l'ordonnance du 15 juillet 2021, qui a été retourné à son expéditeur le

28 juillet 2021. En application de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, la recourante est donc réputée avoir eu connaissance du contenu des envois précités.

L'échec de la remise du pli recommandé contenant l'ordonnance précitée a eu lieu le 20 juillet 2021, de sorte que le délai de garde de sept jours est arrivé à échéance le 27 juillet 2021. Le délai de recours de dix jours a donc commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC) et a expiré le vendredi 6 août 2021. Par conséquent, le recours, remis à la poste le 12 août 2021, est tardif et doit être déclaré irrecevable.

La recourante indique qu'elle n'a pu prendre connaissance de l'ordonnance entreprise que tardivement en raison de son état de santé. Cela étant, comme on l'a vu, à la fin du mois de mai 2021, elle a fait le nécessaire pour s'acquitter des loyers impayés d'octobre 2020 à mars 2021, de sorte qu'elle paraissait à cette époque capable de s'occuper des démarches relatives au contrat de bail. Cela vaut d'autant plus que la teneur de son courriel du 31 mai 2021 à la gérance ne laisse apparaître aucun indice permettant de supposer qu'elle n'était pas à même d'agir en ce sens (pièce 7). On ne voit dès lors par pourquoi il n'en irait pas de même durant les mois suivants, au cours desquels la recourante, selon ses explications, a réglé la totalité des loyers qui restaient dus. Pour le reste, on relève à cet égard que si l'intéressée n'était pas en mesure d'agir elle-même dans le cadre de la présente procédure, elle n'explique pas ce qui l'aurait empêchée de charger un tiers d'accomplir de tels actes (cf. ATF 119 II 86 consid. 2a, JdT 1994 I 55).

5. A supposer recevable, le recours devrait de toute manière être rejeté sur le fond.

L'intimée a résilié le bail en respectant les exigences de l'art. 257d CO. La recourante ne le conteste pas et admet du reste qu'elle ne s'est pas acquittée des loyers impayés dans le délai comminatoire de trente jours, étant arrivé à échéance à la fin du mois d'avril 2021, puisqu'elle a indiqué, preuves à l'appui, qu'elle avait procédé au

versement de ces loyers le 27 mai 2021. Or, 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'al. 2 de cette disposition, 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, arrêt du 27 février 1997, *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Ainsi, la résiliation du bail et le prononcé de l'expulsion qui s'en est suivi sont justifiés. Il n'y a enfin pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires permettant de s'opposer à l'expulsion, au demeurant non allégués (cf. TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2), lesquels pourront, le cas échéant, être invoqués au moment de l'exécution forcée (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6).

6. En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable selon la procédure de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, ce qui rend la requête d'effet suspensif sans objet. On relève pour le surplus que la date de l'expulsion, prévue le 13 août 2021, est désormais dépassée.

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

L'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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 irrecevable.

II. La requête d'effet suspensif est sans objet.

III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Alain Imhof, avocat (pour X. _____),
- M. Jacques Laubert, aab (pour D. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :