

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 octobre 2020

---

Composition : M. PELLET, président  
Mmes Merkli et Courbat, juges  
Greffière : Mme Cottier

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 août 2020 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **H.**\_\_\_\_\_, à [...], requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 19 août 2020, adressée pour notification aux parties le 24 septembre 2020, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à P.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 octobre 2020 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis avenue de [...] à [...] (appartement de 3.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage avec cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 bailleuse, 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 arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais judiciaires à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence P.\_\_\_\_\_ rembourserait à H.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge, constatant que le montant de 3'160 fr. dû pour les loyers d'octobre à novembre 2019 n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti, a considéré que le congé était valable et que les conditions du cas clair étaient réalisées, de sorte qu'il a fait droit à la requête de la partie bailleuse H.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 29 septembre 2020, P.\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée en requérant en substance son annulation.

H.\_\_\_\_\_ n'a pas été invité à déposer une réponse.

**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 :

**1.** Le 13 octobre 2017, P.\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant ou le locataire), en qualité de locataire, et H.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé ou le bailleur), en qualité de bailleuse, étaient liés par un contrat de bail portant sur la location, dès le 15 novembre 2017, d'un appartement de 3.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis avenue de [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'580 francs.

**2.** a) Par courrier recommandé du 8 novembre 2019, H.\_\_\_\_\_, représenté par [...], a constaté que le locataire n'avait pas payé les loyers des mois d'octobre et novembre 2019 pour un montant total de 3'160 francs. Le bailleur a informé le locataire que, faute pour celui-ci de s'acquitter de ladite somme dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

b) Faute de paiement dans le délai de trente jours, le bailleur a signifié au locataire, par avis du 7 janvier 2020, qu'il résiliait le bail pour le 29 février 2020.

c) P.\_\_\_\_\_ n'a pas libéré les locaux au 29 février 2020.

**3.** a) Par requête de cas clair du 12 mai 2020 adressée au juge de paix du district de l'Ouest lausannois, H.\_\_\_\_\_ a requis l'expulsion de P.\_\_\_\_\_ des locaux objet du bail, sous suite de frais et dépens.

b) Par citations à comparaître du 2 juillet 2020, les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 19 août 2020. Lesdites citations précisait les conditions d'une dispense de comparution, avec l'indication qu'en cas de non-comparution, le juge de paix statuerait sur la base du dossier.

c) Bien que régulièrement cité à comparaître, le locataire ne s'est pas présenté ni personne en son nom à l'audience du 19 août 2020.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, *Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile*, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126).

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 lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

**1.2** En l'occurrence, le loyer mensuel s'élevant à 1'580 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. ( $1'580 \times 6 = 9'480$  fr.), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte. Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable sous cet angle.

**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 (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). 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., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, 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, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

### **3.**

**3.1** Le recourant conclut à l'annulation de l'expulsion. On comprend de son recours qu'il demande à pouvoir rester dans son appartement au motif qu'il aurait payé tous les loyers en souffrance. En outre, il allègue qu'il n'a pas pu se présenter à l'audience du 19 août 2020, étant en quarantaine en raison de la pandémie COVID-19 en Italie.

**3.2** Aux termes de l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). 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 (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, 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 du 27 février 1997, publié *in* CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 3). 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 4A\_387/2011 du 19 août 2011 consid. 3.2 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité, consid. 2b ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 820, note infrapaginale 117). 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 consid. 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, *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme ; abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011] et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1).

**3.3** La Commission de conciliation n'a pas été saisie. Il n'y a donc pas lieu d'examiner à titre préjudiciel si le congé donné est inefficace (CREC 3 mai 2019/244 consid. 3.2.4), par exemple en raison d'un paiement de loyer intervenu juste après la fin du délai comminatoire - ce qui n'est du reste pas le cas, le recourant ne se prévalant pas d'avoir payé les loyers dans le délai comminatoire imparti.

Le recourant soutient que tous les loyers ont été payés. Ces allégations - pour autant que recevables (cf. art. 326 al. 1 CPC, consid. 2 *supra*) - ne permettent pas d'admettre le recours, dès lors qu'il ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer échu dans le délai comminatoire

imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation. Le fait qu'il se soit finalement acquitté des loyers en souffrance ne permet pas de renverser cette appréciation.

On relèvera encore que le recourant a été rendu attentif non seulement aux conditions d'une dispense de comparution - dont il ne prétend pas que celles-ci étaient réalisées -, mais également aux conséquences d'une absence non excusée, de sorte que le premier juge pouvait statuer sur la base du dossier.

On ajoutera, à titre superfétatoire, qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, au demeurant non allégués. En tout état de cause, le délai de libération des locaux de quatre semaines fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus.

#### **4.**

**4.1** En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimé n'a pas été invité à déposer une réponse (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant P.\_\_\_\_\_.
  
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- P.\_\_\_\_\_,
- M. Pierre-Yves Zürcher, agent d'affaires breveté (pour H.\_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :