

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 19 avril 2022

Composition : M. PELLET, président
M. Winzap et Mme Chollet, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.N.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 avril 2022 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant le recourant d'avec **S.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 avril 2022, adressée le même jour pour notification aux parties, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix) a ordonné à A.N._____ et B.N._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 4 mai 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de trois pièces et demie n° [...] au 2^e étage), ainsi que les locaux occupés au [...] (place de parc extérieure n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires susnommés 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 l'ordonnance sur requête de la bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII)

En droit, le juge de paix, constatant que les arriérés de loyers de l'appartement et de la place de parc relatifs au mois d'octobre 2021 n'avait pas été acquittés dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la bailleresse S._____, a considéré que les congés signifiés le 25 novembre 2021 aux locataires A.N._____ et B.N._____ étaient valables. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étant réalisées, l'expulsion des susnommés devait être ordonnée.

B. Par acte du 6 avril 2022, A.N._____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours de l'ordonnance précitée en concluant, en substance, principalement à son annulation. Subsidiairement, il a conclu à sa réforme, en ce sens que le délai imparti pour libérer les locaux litigieux soit prolongé d'une année.

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. a) Par contrat de bail du 25 juin 2007, S. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, alors représentée par la gérance [...], a remis en location au recourant et à son épouse B.N. _____, en qualité de locataires, avec effet au 1^{er} août 2007, l'appartement de trois pièces et demie (n° [...]) situé au deuxième étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 1'270 fr., charges comprises.

Le 26 juin 2007, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 1^{er} octobre 2007, portant sur une place de parc (n° [...]) située [...], pour un loyer de 45 fr. par mois.

b) Depuis le 1^{er} janvier 2017, le loyer mensuel de l'appartement se monte à 1'167 fr., comprenant le loyer net de 1'019 fr. ainsi qu'un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 148 francs.

2. a) Par courriers recommandés du 12 octobre 2021, l'intimée, par la gérance X. _____ a imparti au recourant, d'une part, et à son épouse, d'autre part, un délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent du montant de 1'212 fr. - correspondant aux loyers relatifs l'appartement et à la place de parc pour le mois d'octobre 2021 -, en indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, les baux seraient résiliés dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant l'échéance du délai comminatoire.

Les plis ont été retournés à l'expéditeur à l'échéance du délai de garde.

b) Par formules officielles du 25 novembre 2021, adressées sous plis recommandés du même jour au recourant et à son épouse, l'intimée leur a signifié les résiliations des contrats de bail avec effet au 31

décembre 2021, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 12 février 2021.

Les plis ont été retirés le 26 novembre 2021 par les intéressés.

3. Le 10 février 2022, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion du recourant et de son épouse des locaux litigieux.

L'intimée, représentée par son conseil, ainsi que le recourant personnellement, ont été entendus à l'audience d'expulsion du 30 mars 2022. A cette occasion, le recourant a reconnu avoir réglé les loyers relatifs aux mois d'octobre à décembre 2021 en une fois, au mois de décembre 2021. Il a produit des quittances de paiement y relatives.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*). Lorsque le litige porte uniquement 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) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de

deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion du recourant, le congé n'ayant pas été contesté (cf. art. 273 al. 1 CO). Au vu des loyers des locaux concernés, la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion. Déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. Le recours peut être formé 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, *in* Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3^e éd., Bâle 2017, 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^e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508).

3.

3.1 Le recourant considère que l'expulsion ordonnée par le juge paix devrait être annulée, dès lors qu'il serait à jour dans le paiement des loyers. Dans une motivation subsidiaire, invoquant la situation de pénurie de logements sévissant sur la Riviera, il soutient qu'un délai supplémentaire d'une année devrait lui être accordé pour la restitution des locaux, afin qu'il puisse trouver à se reloger. La situation familiale du recourant, marié et père de trois enfants, tout comme le fait qu'il émarge à l'aide sociale et fasse l'objet de poursuites, compliquerait davantage sa recherche d'un logement.

3.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartie au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 9 octobre 2018/567 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées).

3.3 En l'espèce, le recourant ne conteste pas que pour réclamer le paiement du montant de 1'212 fr. correspondant aux arriérés de loyers dus pour le mois d'octobre 2021, l'intimée lui a envoyé un courrier recommandé contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux litigieux seraient résiliés. Le recourant ne conteste en outre ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti à cet effet.

Partant, les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimée a résilié les contrats de bail sur formule officielle pour le 31 décembre 2021. A cela s'ajoute que le délai de libération des locaux fixé par le premier juge, d'une durée d'un mois, est conforme à la jurisprudence. Les motifs humanitaires invoqués à l'appui du recours, liés à la situation personnelle et financière du recourant, n'entrent pas en compte à ce stade. Ils seront, le cas échéant, examinés au stade de l'exécution forcée.

4. Le recours, manifestement mal fondé, est rejeté en application de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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 rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- A.N._____ personnellement,
- B.N._____ personnellement,
- M. Pascal Stouder, aab (pour S._____, par X._____).

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 la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :