

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 mai 2020

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **D.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 30 avril 2020 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec **B.**_____, représenté par la **F.**_____, à Ecublens, requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 30 avril 2020, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à la locataire D. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 25 mai 2020 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à K. _____ (appartement de 1.5 pièce au 1^{er} étage comprenant : hall d'entrée, une chambre, cuisine avec frigo et deux plaques de cuisson, salle de bains/WC et balcon, cave n° 36 mise à disposition à titre gratuit et à bien plaire) (I), a dit qu'à défaut pour la 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 cette ordonnance sur requête du bailleur B. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de ladite décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a réglé la question des frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur la requête en cas clair déposée par B. _____, représenté par la F. _____, tendant à faire prononcer l'expulsion de D. _____, a considéré en substance que la résiliation pour défaut de paiement du loyer signifiée à D. _____ avec effet au 31 octobre 2019 était valable, de sorte que les conditions du cas clair étaient réalisées et qu'il y avait lieu de faire droit à cette requête.

B. Par acte du 8 mai 2020, D. _____ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée en requérant en substance « de surseoir ou annuler cette ordonnance d'expulsion ». Elle a subsidiairement sollicité « un délai raisonnable pour [se] reloger et libérer [son] appartement ».

B. _____ 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 6 juillet 2016, le requérant B._____, représenté par la F._____, en qualité de bailleur, et l'intimée D._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1^{er} août 2016, d'un appartement de 1.5 pièce au 1^{er} étage de l'immeuble sis K._____, avec une cave mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Le loyer a été fixé à 980 fr. par mois, plus 60 fr. d'acompte de frais accessoires, soit un total mensuel de 1'040 francs.

2. a) Par courrier recommandé du 11 juillet 2019, le requérant a constaté que l'intimée n'avait pas payé les loyers afférents aux mois de juin et juillet 2019 pour un montant de 2'080 francs. Il a informé la locataire que, faute pour celle-ci de s'acquitter de ladite somme - additionnée des frais de rappel impayés et des frais de mise en demeure par 60 fr., soit un total de 2'140 fr. - dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

b) Faute de paiement dans le délai de trente jours, le requérant a signifié à l'intimée, par avis du 26 septembre 2019, qu'il résiliait son bail pour le 31 octobre 2019.

3. Par requête en cas clair du 15 novembre 2019, B._____, représenté par la F._____, a conclu à l'expulsion de l'intimée des locaux occupés.

Le juge de paix a tenu une audience le 13 février 2020 à laquelle s'est présenté le requérant, par son agent d'affaires breveté. L'intimée n'a pas comparu.

Par courrier du 15 février 2020, l'intimée a expliqué que, pour des raisons professionnelles, elle n'avait pas ouvert son courrier à temps, de sorte qu'elle ignorait la tenue de l'audience. Elle a exposé en particulier

avoir contacté le bailleur et ses représentants afin de trouver un arrangement et avoir payé les montants en souffrance par des versements des 31 octobre et 23 décembre 2019. Elle a par ailleurs réclamé une nouvelle audience.

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 recours, déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer mensuel brut, est recevable.

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^e 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^e 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^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1

3.1.1 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^e 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^{er} janvier 2011] et réf. cit.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.1.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer aussitôt. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête

en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

3.2 En l'espèce, la recourante soutient avoir régularisé la situation des loyers impayés. Elle expose être disposée à régler d'éventuels loyers en souffrance dans un délai de dix jours et s'engage à payer les futurs loyers dans les délais.

Les arguments avancés par la recourante ne sont pas pertinents, dès lors qu'elle ne conteste pas ne pas avoir payé les loyers échus dans le délai comminatoire imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation. Le fait qu'elle se soit finalement acquittée des loyers en souffrance ne permet pas de renverser cette appréciation (cf. consid. 3.1.1 *supra*). Il est par ailleurs observé que la Commission de conciliation n'a pas été saisie, la recourante n'ayant pas contesté la validité du congé, ce qui permet de faire l'économie de cette analyse à titre préjudiciel (CREC 3 mai 2019/244 consid. 3.2.4).

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 trois 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.

La recourante a requis qu'il soit sursis à l'ordonnance d'expulsion. Compte tenu de l'issue du présent recours, cette requête d'effet suspensif est sans objet.

4.2 Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaire 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 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,
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 d'expulsion est confirmée.
- III.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- IV.** 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 :

- D. _____,
- Thierry Zumbach, aab (pour B. _____, représenté par la F. _____).

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 Lavaux-Oron.

Le greffier :