

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 9 août 2012

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

Art. 257d al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.K.**_____, à Yverdon-les-Bains, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 mai 2012 par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **N.**_____ **SA**, à Bâle, bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 mai 2012, notifiée à la locataire le 1^{er} juin 2012, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois, appliquant la procédure de protection des cas clairs, a ordonné à A.K. _____ de quitter et de rendre libre pour le 21 juin 2012 l'appartement de 3,5 pièces au deuxième étage avec cave dans l'immeuble sis [...] à Yverdon-les-Bains (I), fixé les frais judiciaires de première instance à 300 fr. (II), mis ces frais à la charge de A.K. _____ (III), dit que celle-ci doit rembourser l'avance effectuée par N. _____ SA, par 300 fr., aucuns dépens n'étant alloués pour le surplus (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées et qu'aucune prolongation du bail n'était possible.

B. A.K. _____ a interjeté appel contre cette ordonnance par acte du 6 juin 2012, remis à la poste le lendemain, en concluant notamment à ce qu'elle ne doit rendre libre les locaux en cause que le 31 juillet 2012. Elle a produit une pièce.

L'intimée N. _____ SA n'a pas été invitée à se déterminer.

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

Par contrat de bail à loyer du 1^{er} mars 2011, l'intimée N. _____ SA a remis en location à la recourante A.K. _____ un appartement de 3,5 pièces au deuxième étage avec cave dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains. Conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} mars 2011, le bail pouvait être résilié pour fin mars, fin juin et fin

septembre, moyennant un délai de résiliation de trois mois, la locataire ne pouvant résilier le bail qu'au plus tôt le 31 mars 2012. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'450 fr. plus 150 fr. d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude.

La recourante expose n'avoir jamais vécu dans l'appartement en cause, mais avoir signé le bail pour que son ex-mari et son fils puissent l'occuper en raison des exigences des services sociaux allouant des prestations à son ex-mari. La recourante n'a pas informé l'intimée de ce fait.

Par courrier recommandé du 2 novembre 2011, l'intimée a sommé l'appelante de s'acquitter d'un arriéré de loyer de 3'600 fr. dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il ressort du relevé de compte annexé à ce courrier que les loyers des mois de juin, septembre et novembre 2011 n'avaient pas été réglés, des paiements de 1'600 fr. ayant été reçus les 4 juillet, 9 août et 6 octobre 2011. La recourante a retiré ce pli le 15 novembre 2011.

L'intimée a reçu de la recourante la somme de 1'600 fr. le 29 décembre 2012. La recourante a en outre indiqué avoir versé les sommes de 1'100 fr. le 18 avril 2012, de 1'176 fr. le 9 mai 2012 et de 3'400 fr. le 10 mai 2012.

Par formule officielle du 16 janvier 2012, adressée sous pli recommandé à la recourante, l'intimée a résilié le bail en cause avec effet au 29 février 2012 en application de l'art. 257d CO.

Le 8 mars 2012, N. _____ SA a requis du Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois l'expulsion de la recourante en application de la protection des cas clairs.

A l'audience du 21 mai 2012, la recourante et son ex-mari ont requis qu'un délai de trois mois leur soit imparti pour quitter l'appartement

en cause. B.K._____ a fait valoir qu'il venait de créer une nouvelle entreprise et qu'il avait besoin de stabilité de même que son fils qui débutait un nouveau projet professionnel.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dans le dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins.

Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à cette limite, seule la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

En l'espèce, la recourante a conclu à l'audience du 21 mai 2012 à une prolongation de bail de trois mois. Dès lors que le bail a pris fin le 29 février 2012, soit trois mois avant l'audience, la prolongation demandée est de six mois. Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'600 fr., la valeur litigieuse en première instance était de 9'600 fr. (1'600 x 6), de sorte que seul le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert.

b) La procédure de protection des cas clairs étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours 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, 2010, n. 12 ad art. 319 ZPO, 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., 2010, n° 2508, p. 452). 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, 2009, n° 19 ad art. 97, p. 941).

Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables. L'art. 326 al. 2 CPC réserve toutefois les dispositions spéciales de la loi, savoir en matière de poursuite pour dettes et de faillite, les recours contre les jugements de faillite, les décisions sur opposition à séquestre et les jugements sur révocation du sursis extraordinaire (cf. Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 326 CPC, p. 1285).

En l'espèce, le courrier du 28 janvier 2012 produit avec le recours figure déjà au dossier de première instance. Il est en conséquence recevable.

3. a) La recourante fait valoir que l'ordonnance attaquée ne tient pas suffisamment compte des besoins de son fils qui doit passer la moitié des vacances avec son père, les intérêts de l'enfant devant primer sur ceux du propriétaire dès lors qu'il n'y a plus d'arriéré de loyer. Elle soutient que les bulletins de versement fournis par l'intimée ne permettaient pas de déterminer quel mois de loyer était payé, que celui du mois de juin 2011 avait été réglé, que seul les loyers des mois de septembre et d'octobre étaient arriérés au 2 novembre 2011 et qu'en conséquence la sommation du 2 novembre 2011 était caduque. Elle expose que l'intimée n'est pas entrée en matière sur sa proposition de remboursement de l'arriéré, contrairement aux usages et coutumes, alors qu'elle l'a fait pour d'autres locataires, et que le congé serait motivé par la demande d'un

autre locataire dont le loyer est plus élevé. Elle fait valoir qu'au moment de la signature du bail, elle et son ex-mari étaient encore mariés, que celui-ci a payé lui-même le loyer depuis son compte bancaire et qu'il n'y a plus d'arriéré depuis le mois de juin 2012, ce qui, selon elle exclut tout caractère d'urgence à l'expulsion.

b) Selon l'art. 257d al. 1 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'article 257d alinéa 1^{er} CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion. Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000 publié in Cahiers du Bail [CdB] n° 4/2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; CREC I 17 septembre 2009/482 c. 3a et référence; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666).

En l'espèce, la sommation du 2 novembre 2011 fait état d'un arriéré de 3'600 francs. Il ressort du décompte annexé à ce courrier que les loyers des mois de juin, septembre et novembre n'avaient pas été payés au 2 novembre 2011. La recourante soutient que les loyers impayés ne concernaient que les mois de septembre et d'octobre 2011. Si l'on impute les versements de la recourante reçus par l'intimée les 4 juillet, 9 août et 6 octobre 2011, il y a lieu d'admettre que le premier a couvert le loyer du mois de juin, le second celui du mois de juillet et le troisième celui

du mois d'août 2011. L'arriéré concernait donc bien comme le relève la recourante les mois de septembre et d'octobre 2011 auquel il convient d'ajouter le loyer du mois de novembre 2011 qui était échu à la date de la sommation. Toutefois, dans la mesure où ce décompte indique les paiements effectués par la recourante, celle-ci pouvait sans difficultés se faire une idée claire de la réalité et de l'étendue de l'arriéré qui, comme elle l'admet, concernait trois mois de loyer si l'on tient compte de celui du mois de novembre 2011. A cet égard, le fait que le courrier réclamait un montant de 1'200 fr. inférieur à l'arriéré effectif n'était pas de nature à nuire à la compréhension du décompte annexé. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la sommation du 2 novembre 2011 remplissait les exigences de clarté et de précision requises par l'art. 257d al. 1 CO.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

c) Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé prévu à l'art. 257d al. 1 CO, 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 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 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, op. cit., 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 références).

En l'espèce, il est établi que la recourante a été en retard dans le paiement de son loyer. Le délai de trente jours imparté par la sommation du 2 novembre 2011 a commencé à courir à réception du pli par la recourante le 15 novembre 2011 et est arrivé à échéance le 15 décembre 2011. La recourante n'a pas établi avoir payé le montant de 3'600 fr. dans ce délai. L'art. 257d CO donnait donc le droit à l'intimée de résilier le bail moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 16 janvier 2012 pour le 29 février 2012, et de requérir l'expulsion de la recourante, même si l'arriéré a finalement été réglé. La lettre de l'art. 257d CO exclut en outre toute obligation pour le bailleur d'entrer en matière sur une proposition du locataire de remboursement échelonné d'un arriéré et il ne saurait y avoir sur ce point ni usage ni coutume contraire.

De même, le juge de l'expulsion ne peut opposer au bailleur des motifs humanitaires, vu la jurisprudence susmentionnée, ni prendre en compte les circonstances pénibles du congé pour le locataire comme lorsqu'il fixe une prolongation de bail selon l'art. 272 CO, l'art. 272a al. 1 let. a CO excluant expressément toute prolongation de bail en cas de congé donné en application de l'art. 257d CO. La situation du fils de la recourante ne pouvait en conséquence être prise en compte par le premier juge dans son examen de la requête d'expulsion.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de la recourante, vu le rejet du recours (art. 106 al. 1 CPC).

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 de la recourante A.K._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 août 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 A.K. _____,
- N. _____ SA.

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 du Jura-Nord vaudois.

Le greffier :