

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 4 janvier 2016

Composition : M. WINZAP, président
M. Pellet et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Valentino

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à Morges, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 novembre 2015 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la recourante d'avec la **S.**_____, à Morges, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 novembre 2015, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à Z._____ de quitter et de rendre libre pour le 18 décembre 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Morges, [...] (appartement de deux pièces au 1^{er} étage et toute dépendance et place de parc extérieure n° 29) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), fixé à 250 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis ces frais à la charge de Z._____ (V), dit qu'en conséquence, Z._____ remboursera à la S._____ son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui versera la somme de 450 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, de sorte que la résiliation de bail était valable et que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par acte non daté, remis à la poste le 3 décembre 2015, Z._____ a recouru contre cette ordonnance en sollicitant une prolongation de délai jusqu'à fin février 2016 pour quitter l'appartement.

L'intimée S._____ 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, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

La S._____, bailleresse, représentée par la [...], d'une part, et Z._____, locataire, d'autre part, ont conclu, le 7 mai 2013, un contrat de bail, remplaçant un précédent contrat signé le 15 septembre 2008, portant sur un appartement subventionné de deux pièces sis au [...], à Morges. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 690 fr., charges comprises. Le 11 juin 2013, les parties ont conclu un autre contrat de bail, remplaçant un précédent contrat conclu le 1^{er} novembre 2011, portant sur une place de parc extérieure, sise au [...], à Morges, pour un loyer mensuel, payable d'avance, de 60 francs. Les deux contrats ont pris effet au 1^{er} octobre 2013 pour une durée allant jusqu'au 30 septembre 2015, non reconductible.

Le 23 juin 2015, la gérante de l'immeuble a mis en demeure Z._____ de payer dans les trente jours la somme de 750 fr. correspondant aux loyers arriérés de l'appartement et de la place de parc dus pour le mois de juin 2015, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

L'arriéré des loyers n'a pas été réglé dans le délai imparti.

Par formule officielle envoyée sous pli recommandé le 18 août 2015, la bailleresse, représentée par l'agent d'affaires breveté [...], a résilié les baux en cause pour le 30 septembre 2015 pour défaut de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. La recourante a reçu ce courrier le 19 août 2015.

Le 7 octobre 2015, l'intimée, agissant par l'intermédiaire de l'agent d'affaires prénommé, a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête d'expulsion à la forme de l'art. 257 CPC, en concluant notamment, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à

Z. _____ de rendre libres de tout occupant et de tout bien l'appartement et la place de parc en cause.

Une audience s'est tenue le 19 novembre 2015 devant le Juge de paix, à laquelle s'est présenté, pour la bailleuse, l'agent d'affaire [...]. La locataire ne s'est pas présentée, bien que régulièrement citée.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins. L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

La recourante ne conteste pas la résiliation des baux ni le principe de l'expulsion. Elle sollicite uniquement un délai supplémentaire jusqu'à fin février pour libérer les locaux. La valeur litigieuse équivaut par conséquent à 2'250 fr. (3 x 750), à savoir les trois mois de loyers qui séparent la date du 18 décembre 2015 impartie pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble en cause et la place de parc extérieure et la date du 29 février 2016. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte (CREC 12 janvier 2015/22 c. 1).

Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 248 let. b et 321 al. 2 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable en la forme.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours

dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 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, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), 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 alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19, p. 941 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 La recourante fait valoir qu'elle a accouché le 14 novembre 2015 et qu'elle a trouvé un nouveau logement pour le 1^{er} mars 2016. Elle sollicite une prolongation jusqu'à fin février 2016 pour quitter les locaux, n'ayant pas d'autre endroit où loger avec son nouveau-né, et "s'engage d'ici là à régler les loyers en retard ainsi que les courants (*sic*)".

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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute 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 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 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). 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, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, 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 Ia 336 c. 2b).

3.3 En l'espèce, il est établi que la recourante était en retard dans le paiement des loyers de l'appartement et de la place de parc pour le mois de juin 2015 et elle ne le conteste d'ailleurs pas. Elle admet en outre ne pas s'être acquittée des loyers en retard dans le délai comminatoire imparti le 23 juin 2015 et indique être "consciente de devoir quitter ce logement". L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier les baux en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 18 août 2015 pour le 30 septembre 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 7 octobre 2015, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

En outre, les modalités de l'expulsion ne sont pas contraires au droit. La recourante avait jusqu'au 18 décembre 2015 pour quitter les locaux occupés et ce délai a été prolongé *de facto* au vu de la présente procédure, si bien qu'il ne sera pas donné suite à la prolongation requise. Les motifs humanitaires invoqués par la recourante peuvent éventuellement être pris en compte, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (c. 3.2 *supra*).

4. En conclusion, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Celle-ci est directement exécutoire et pourra faire l'objet d'une exécution forcée sur requête de l'intimée.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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 de la recourante Z._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Mme Z. _____,
- M. [...], agent d'affaires breveté (pour S. _____,

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 Morges,
- Commune de Morges,
- Centre social régional de Morges.

Le greffier :