

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 27 septembre 2024

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Gross-Levieva

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **H.**_____, à [...], contre l'ordonnance rendue le 4 septembre 2024 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **A.S.**_____ et **B.S.**_____, tous deux à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 septembre 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à H._____ de quitter et rendre libres, pour le jeudi 3 octobre 2024 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de [...] pièces au [...]ème étage, une cave et un galetas) (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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr. et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse, à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En substance, la juge de paix a constaté que les loyers dus par le locataire H._____ pour la période du 1^{er} novembre 2023 au 31 décembre 2023, ainsi que le solde du décompte chauffage pour les années 2022 et 2023, n'avaient pas été acquittés dans le délai comminatoire imparti à cet effet par les bailleurs A.S._____ et B.S._____, représentés par la [...]. Estimant que le congé donné était valable et considérant que les conditions de la protection dans les cas clairs étaient réalisées, la juge de paix a prononcé l'expulsion du susnommé selon ce mode procédural.

L'ordonnance a été expédiée pour notification aux parties le 12 septembre 2024.

B. Par acte du 18 septembre 2024, H._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance à l'annulation de l'expulsion prononcée.

A.S._____ et B.S._____ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Le 27 décembre 2004, le recourant, en qualité de locataire, et les intimés, représentés par la gérance [...] à [...], en qualité de bailleurs, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces au [...]ème étage, sis [...], pour un loyer mensuel de 1'206 fr. (loyer net de 1'071 fr. et acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 135 fr.). Le loyer a été augmenté à 1'271 fr. (loyer net de 1'106 fr. et acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 165 fr.) à partir du 1^{er} avril 2005.

2. Par courrier recommandé du 20 décembre 2023, que le recourant n'a pas retiré malgré l'avis d'envoi, les intimés l'ont mis en demeure pour le solde des loyers et des frais accessoires impayés, pour un total de 2'687 fr. 65.

Un délai de 30 jours a été imparti au recourant pour le versement de ce montant, assortissant le défaut de paiement d'une menace de résiliation de bail et de procédure d'expulsion.

3. Le recourant n'a pas versé le montant de 2'687 fr. 65 dans le délai précité.

4. Par formule officielle du 7 mars 2024, adressée sous pli recommandé au recourant, les intimés ont résilié le contrat de bail pour le

30 avril 2024. Ce courrier n'a pas été retiré par le recourant, pourtant avisé de l'envoi.

5. Le 17 mai 2024, les intimés ont déposé une requête auprès de la première juge, tendant à l'expulsion du recourant des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement, cave et galetas).

6. La juge de paix a tenu une audience le 4 septembre 2024, en présence des parties.

7. L'appartement, la cave et le galetas sont encore utilisés à ce jour par le recourant.

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, JT 2019 II 235).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clair (art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, la validité du congé n'a pas été contestée. La valeur litigieuse s'élève à 7'626 fr. (6 x [1'271 fr.]), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours porte sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire. Il a été formé en temps utile, devant l'autorité compétente, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le recours est donc recevable.

2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, nn. 2 et 3 *ad* art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; Spühler, *op. cit.*, n. 1 *ad* art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

3.

3.1 Le recourant, non assisté, indique dans son recours qu'il a dû s'adresser au Centre social régional pour demander le Revenu d'insertion, après avoir rencontré des difficultés financières en début d'année. L'aide sociale lui a d'abord été refusée, puis sa demande a été réexaminée

durant une longue période, avant d'être acceptée, le 6 septembre 2024 seulement. Il explique avoir travaillé durant 35 ans sans interruption et avoir toujours payé ses charges, la situation exceptionnelle actuelle étant notamment due à la négligence des services sociaux dans le traitement de sa demande d'aide.

3.2

3.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; Message du 28 juin 2006 du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18). Elle est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; parmi d'autres : CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, *in* RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, *in* JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées). Des arguments manifestement voués à l'échec - défenses de façade - ne suffisent pas à rendre non-clair un état de fait en soi établi (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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 légale, 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 et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). 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 et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). 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 ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.3 En l'espèce, l'avis comminatoire a été envoyé le 20 décembre 2023 et contenait l'indication expresse du montant en souffrance, avec le détail des créances et des versements effectués. Il était ainsi suffisamment clair que les loyers des mois de novembre et décembre 2023 étaient impayés, avec le solde des frais de chauffage, pour un total de 2'687 fr. 65. L'avis comminatoire était assorti de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de 30 jours. Il ne ressort pas du dossier que le recourant ait payé l'arriéré dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO. Il ne le soutient d'ailleurs pas. Il se contente à cet égard d'expliquer qu'il a eu des difficultés personnelles. Ainsi, les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO sont bel et bien réunies.

4.

4.1 En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

4.2 L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

4.3 N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à l'allocation de dépens.

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. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- H. _____, personnellement,
- la Régie [...] SA (pour A.S. _____ et B.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 :

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :