

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 4 novembre 2022

Composition : Mme CHERPILLOD, vice-présidente
M. Sauterel et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **X.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 octobre 2022 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant le recourant d'avec **J.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 octobre 2022, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 14 novembre 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de deux pièces au premier étage, ainsi qu'une cave et une place de parc intérieure n° 1) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de la partie bailleresse, en procédant au besoin à 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, la juge de paix a constaté que les arriérés de loyers de l'appartement et de la place de parc relatifs aux mois de mars et d'avril 2022, respectivement d'avril 2022, n'avaient pas été acquittés dans le délai comminatoire impartit à cet effet par la bailleresse J._____ et considéré que les congés signifiés le 25 mai 2022 au locataire X._____ étaient valables. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étant réalisées, l'expulsion du susnommé devait être ordonnée.

B. Par acte du 24 octobre 2022, X._____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours de cette ordonnance en concluant en substance à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion de J._____ (ci-après : l'intimée) soit rejetée et que les baux litigieux soient prolongés jusqu'au 31 mars 2023.

Il a joint un lot de pièces à son acte.

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

1. Par contrat de bail du 3 mars 2020, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location au recourant, en qualité de locataire, avec effet au 15 mars 2020, un appartement de deux pièces et demie situé au premier étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 1'100 fr., charges comprises. Une cave, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir, complétait le bien.

Le 3 mars 2020 également, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 15 mars 2020, portant sur une place de parc extérieure (n° 1) sise à l'adresse précitée, pour un loyer mensuel de 80 francs.

2. a) Par courriers recommandés des 14 et 19 avril 2022, l'intimée a imparté au recourant un délai de trente jours pour qu'il s'acquitte des montants de 2'055 fr. et 80 fr., correspondant aux loyers relatifs, respectivement, à l'appartement pour les mois de mars et avril 2022 - sous déduction d'un acompte de 145 fr. versé par le recourant - et à la place de parc pour le mois d'avril 2022. Ces mises en demeure indiquaient chacune qu'à défaut de paiement dans les délais fixés, les baux seraient résiliés.

Les plis ont été retirés le 21 avril 2022 par le recourant.

b) Par formules officielles du 25 mai 2022, adressées sous plis recommandés du même jour au recourant, l'intimée lui a signifié les résiliations des contrats de bail du 3 mars 2020 avec effet au 30 juin 2022, pour défaut de paiement ensuite des mises en demeure des 14 et 19 avril 2022.

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

3. Le 10 août 2022, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion du recourant des locaux litigieux.

L'intimée, représentée par son conseil, ainsi que le recourant personnellement, ont été entendus à l'audience d'expulsion du 4 octobre 2022.

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 clairs 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.

2.1 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).

2.2 La question de la recevabilité des pièces jointes au recours (cf. art. 326 al. 1 CPC) peut demeurer ouverte vu ce qui suit.

3.

3.1 Le recourant considère les résiliations des baux comme étant « abusives et discriminatoires », relevant que l'intimée n'avait aucune obligation de résilier les contrats au vu de sa situation personnelle difficile. A cet égard, le recourant indique en particulier faire l'objet, depuis le mois de mars 2022, d'une saisie de salaire l'empêchant de s'acquitter des loyers dus et ne pas avoir été en mesure de gérer ses affaires avec diligence - notamment de suivre son courrier - en raison d'un « traumatisme ». Il soutient en outre vivre avec sa fiancée, qu'il indique avoir prévu d'épouser le 31 décembre 2022, dont il s'acquitterait de toutes les charges. Le recourant indique encore qu'il n'a pas été en mesure, vu sa situation, de retirer les courriers de résiliation, raison pour laquelle il n'a pas pu contester les congés dans le délai de l'art. 273 al. 1

CO. Ces circonstances justifieraient à tout le moins de prolonger la durée des baux litigieux en application de l'art. 272 al. 1 CO.

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 imparti 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).

3.3 En l'espèce, le recourant ne conteste pas que pour réclamer le paiement des montants de 2'055 fr. et 80 fr. correspondant aux arriérés de loyers relatifs à l'appartement et à la place de parc pour les mois de mars et d'avril 2022, respectivement d'avril 2022, l'intimée lui a envoyé des courriers recommandés 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 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 formules officielles pour le 30 juin 2022. Par ailleurs, le délai de libération des locaux fixé par la juge de paix, d'une durée de près d'un mois dès la notification de la décision, est conforme à la jurisprudence cantonale rendue en la matière (cf. CACI 9 octobre 2018/567). Les motifs humanitaires invoqués à l'appui du recours, liés à la situation personnelle et financière du recourant, n'entrent pas en ligne de compte à ce stade. Pour le surplus, une éventuelle prolongation des contrats de bail n'est pas envisageable, les congés ayant été donnés en raison de la demeure du recourant (art. 272a al. 1 let. a CO). Enfin, en matière de bail, la notification du congé est soumise au principe de la réception absolue, dont il découle que le point de départ du délai de l'art. 273 CO correspond au jour où les avis de retrait des plis recommandés ont été déposés dans la boîte aux lettres du recourant, voire au lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4 ; 140 III 244 consid. 5.1 ; 137 III 208 consid. 3 ; 118 II 42 consid. 3b, JdT 1993 I 140) ; c'est dire que le fait que les plis en question aient été retournés à l'intimée est sans incidence sur le sort de la cause.

4. Au vu de ce qui précède, le recours, qui s'avère manifestement mal fondé, doit être 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,
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.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- X. _____,
- M. Alain Vuffray, aab (pour J. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - 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).

La greffière :