

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 septembre 2024

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffière : Mme Gross-Levieva

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à [...], et **N.**_____, à [...], contre l'ordonnance rendue le 28 août 2024 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les recourants d'avec **S.I.**_____ et **G.I.**_____, tous deux à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 août 2024, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné aux locataires Z. _____ et N. _____ de quitter et rendre libres, pour le mercredi 2 octobre 2024 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue [...] (appartement de [...] pièces au 1^{er} étage, avec cave), ainsi que la place de parc intérieure n° [...], à la même adresse (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 des parties locataires (IV et V), a dit qu'en conséquence Z. _____ et N. _____ rembourseraient à S.I. _____ et G.I. _____ leur 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 les locataires Z. _____ et N. _____ pour les mois de février à avril 2024 pour la location d'un appartement et de la place de parc y relative, totalisant 4'470 fr., n'avaient pas été acquittés dans le délai comminatoire imparti à cet effet par les bailleurs G.I. _____ et S.I. _____, représentés par la [...] SA. 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 des susnommés selon ce mode procédural.

L'ordonnance a été expédiée pour notification aux parties le 11 septembre 2024.

B. Par acte du 19 septembre 2024, Z._____ et N._____ (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette ordonnance en concluant à son annulation et au rejet de la requête d'expulsion déposée à leur rencontre.

G.I._____ et S.I._____ (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 16 décembre 2022, les recourants, en qualité de locataires, et les intimés, représentés par la [...] SA, en qualité de bailleurs, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces avec cave, sis à la [...], pour un loyer mensuel de 1'380 fr. (loyer de 1'220 fr. et forfait pour le chauffage et l'eau chaude de 160 fr.).

Le même jour, les parties ont signé un contrat de bail portant sur une place de parc intérieure pour un loyer net de 110 fr. par mois.

2. Par courriers recommandés du 16 avril 2024, qui n'ont pas été retirés par les locataires pourtant avisés de l'envoi, les intimés ont adressé aux recourants une mise en demeure pour le solde des loyers impayés pour la période du 1^{er} février 2024 au 31 [recte 30] avril 2024 à hauteur de 4'470 fr., correspondant aux loyers et charges, par 4'140 fr., et les loyers pour la place de parc, par 330 francs.

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

- 3.** Les recourants n'ont pas versé le montant de 4'470 fr. dans le délai précité.
- 4.** Par formules officielles du 27 mai 2024, adressées sous plis recommandés aux deux recourants, pour le logement et la place de parc, les intimés ont résilié les contrats de bail pour le 30 juin 2024. Ces courriers n'ont pas été retirés par les recourants, pourtant avisés des envois.
- 5.** Le 8 juillet 2024, les intimés ont déposé une requête auprès de la première juge, tendant à l'expulsion des recourants des locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement, cave et place de parc).
- 6.** La juge de paix a tenu une audience le 28 août 2024, en présence des parties. Celles-ci ont été entendues et la partie bailleuse a notamment déclaré qu'il existait encore un arriéré de 765 fr. pour le loyer du mois d'août 2024.
- 7.** L'appartement, la cave et la place de parc sont encore utilisés à ce jour par les recourants.

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 8'940 fr. (6 x [1'380 fr. + 110 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 des parties qui disposent 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 Les recourants, non assistés, indiquent dans leur recours avoir régularisé l'intégralité des arriérés dus au 26 août 2024 et que le loyer du mois de septembre 2024 est également payé. Ils expliquent aussi que le nouveau propriétaire de l'immeuble a donné son accord pour qu'ils puissent demeurer dans le logement – sans toutefois le prouver –, de sorte que l'expulsion ne serait plus justifiée. Enfin, ils exposent que leur famille bénéficie désormais d'une stabilité financière, leur permettant de verser les loyers dans les délais, et qu'une expulsion serait gravement préjudiciable pour leurs enfants de [...] et [...] ans et violerait le principe de proportionnalité.

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 en bonne et due forme le 16 avril 2024 et contenait l'indication expresse que les loyers de l'appartement et de la place de parc pour les mois de février à avril 2024 étaient impayés. Il 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 les locataires aient payé les arriérés dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO. Ils se contentent à cet égard de soutenir qu'ils ont régularisé la situation le 26 août 2024, soit avant la date de l'audience du 28 août 2024. Pour autant que cela soit le cas, les paiements sont manifestement intervenus après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO sont bel et bien réunies. Pour le reste et conformément à la jurisprudence, il n'y a pas lieu d'examiner à ce stade les motifs humanitaires invoqués.

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 :

- La [...] SA (pour G.I. _____ et S.I. _____),
- Z. _____,
- N. _____, née [...].

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 de la Broye-Vully.

La greffière :