

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 janvier 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 257d al. 2 CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**_____, à Pully, intimé, contre l'ordonnance rendue le 31 octobre 2022 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**_____, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 31 octobre 2022, expédiée le 9 novembre 2022, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Q. _____ de quitter et rendre libre pour le mercredi

30 novembre 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin [...], à Lausanne (appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage gauche et une cave) (I), a dit qu'à défaut pour Q. _____ 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 bailleresse, 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 arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de Q. _____ (V), a dit qu'en conséquence, celui-ci rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que le congé donné au locataire Q. _____ était valable, dès lors que celui-ci n'avait pas payé, dans le délai comminatoire imparti, la somme de 1'987 fr. 50 correspondant à l'arriéré de loyer dû pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mai 2022. Partant, la juge de paix a estimé qu'il y avait lieu de faire droit à la requête de la bailleresse tendant à ce que Q. _____ soit expulsé des locaux en cause, conformément à la procédure en protection des cas clairs prévue par l'art. 257 CPC.

B. Par courrier du 18 novembre 2022 (date du timbre postal), Q. _____ (ci-après : le recourant) a recouru contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à son annulation.

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 à loyer du 7 avril 2021, V. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, a remis en location au recourant, en qualité de locataire, un appartement de deux pièces situé au deuxième étage de l'immeuble sis au chemin [...], à Lausanne, une cave étant en outre mise à disposition du recourant. Le loyer mensuel prévu par ce contrat s'élevait au total à 1'325 fr., soit à 1'190 fr. de loyer net, auquel s'ajoutait un acompte mensuel de 135 fr. pour les frais de chauffage et d'eau chaude. Ce bail était conclu pour une durée déterminée, du 15 avril 2021 au 30 juin 2022, et était ensuite renouvelable de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois avant la prochaine échéance.

2. Par courrier recommandé du 6 mai 2022, l'intimée, agissant par l'intermédiaire de la régie [...], a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 1'987 fr. 50 correspondant à l'arriéré de loyer dû pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mai 2022, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le contrat de bail précité serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

3. Par formule officielle du 20 juin 2022, adressée sous pli recommandé au recourant le même jour, la régie [...] a résilié le contrat de bail en cause pour le 31 juillet 2022, au motif que le recourant n'avait pas réglé l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti.

4. Le recourant n'a pas libéré les locaux litigieux au 31 juillet 2022.

5. a) Le 1^{er} septembre 2022, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion du recourant des locaux loués, au besoin par la voie de l'exécution forcée.

b) L'audience d'expulsion s'est tenue devant la juge de paix le 31 octobre 2022.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, 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 valeur litigieuse s'élève à 7'950 fr. (1'325 fr. x 6 mois), de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. 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. 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). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

3.

3.1 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 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).

3.2 En l'espèce, le recourant explique son retard dans le paiement du loyer par le fait qu'il aurait disposé de bulletins de versement contenant un numéro d'IBAN erroné. Ce fait, nouveau, est toutefois irrecevable en procédure de recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte (art. 326 al. 1 CPC).

Le recourant expose ensuite qu'il aurait finalement réglé l'arriéré de loyer qui lui était réclamé. Cet élément est cependant sans pertinence, dans la mesure où il n'est pas contesté que ledit arriéré n'a

pas été réglé dans le délai comminatoire de 30 jours ayant été impartie au recourant.

Ce dernier invoque enfin des motifs personnels (« problème santé et personnel ») pour justifier l'absence de paiement de l'arriéré de loyer en temps utile. De tels motifs ne sauraient toutefois entrer en ligne de compte à ce stade. Ils pourront le cas échéant être considérés dans le cadre de l'exécution forcée.

4.

4.1 En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

4.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 70 al. 4 et art. 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant Q._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. Q._____,
- Mme Laetitia Leyvraz, aab (pour V._____).

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :