

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
MM. Pellet et Segura, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 257d al. 2 CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **J.**_____, à Palézieux, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 janvier 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant le recourant d'avec **M.**_____, à Genève, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 janvier 2024, notifiée le 11 janvier 2024 à J._____, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a donné ordre à ce dernier de quitter volontairement et de rendre libre pour le 12 février 2024 à 12 heures les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Palézieux (I), a dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il pourrait être procédé à l'exécution forcée de cette ordonnance sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a donné ordre aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Statuant en procédure de cas clairs prévue par l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la juge de paix a constaté que la partie bailleuse M._____ avait d'abord fait notifier à J._____ en date du 16 février 2023 une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours la somme de 1'760 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier au 28 février 2023, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la bailleuse a ensuite résilié le bail par avis du 21 avril 2023 pour le 31 mai 2023 et à l'audience du 28 septembre 2023, le locataire n'était pas parvenu à prouver par pièces s'être acquitté de l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire ni avoir obtenu un arrangement avec la gérance. La juge de paix a dès lors considéré que le congé donné sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) était valable.

B. Par acte du 18 janvier 2024, J._____ (ci-après : le recourant) a interjeté un recours contre cette ordonnance, en concluant à l'octroi de l'effet suspensif et à ce que la décision de la juge de paix soit «revue». Il a

demandé principalement à pouvoir rester dans «son logement», subsidiairement à ce qu'un délai raisonnable de déménagement lui soit accordé.

L'intimée M. _____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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 porte sur l'expulsion et non sur la validité du congé en tant que telle (cf. art. 273 al. 1 CO). Au vu des loyers bruts des locaux concernés, la valeur litigieuse s'élève à 5'250 fr. (875 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 locataire qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est 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. 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). 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).

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'alinéa 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 et alii, 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 (CACI 29 novembre 2022/586 ; CACI 28 février 2022/107 ; Lachat, op. cit., n. 7.6 p. 1052).

3.2 En l'espèce, le recourant ne conteste pas que l'avis comminatoire envoyé sous pli recommandé (pièce 4) et la résiliation du bail qui lui a été signifiée par formule officielle (pièce 5) respectent les conditions de délai prévues par l'art. 257d CO. Il se borne à demander un « arrangement de paiement ». Pour le reste, le recourant admet lui-même n'avoir pas réglé les loyers dus dans le délai comminatoire de trente jours.

Il en résulte que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées au moment de la résiliation.

S'agissant des motifs personnels invoqués (une situation financière précaire, ainsi que l'inaptitude à s'occuper de ses affaires administratives), ils ne sont pas pertinents au stade de l'expulsion. Ils seront le cas échéant examinés dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. L'attention du locataire est toutefois d'emblée attiré sur le fait que 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).

4. En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le rejet du recours rend la requête d'effet suspensif sans objet.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (cf. art. 10 et 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 de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I. Le recours est rejeté.
- II. La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

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

- M. J. _____
- Mme M. _____ (par [...])

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 Lavaux-Oron

La greffière :