

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 janvier 2015

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : M. Giroud et Mme Courbat
Greffier : M. Zbinden

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par et **B.B.**_____,
à Préverenges, intimés, contre l'ordonnance rendue le 4 décembre 2014
par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les
recourants d'avec **O.**_____, à Lausanne, requérant, la Chambre des
recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 décembre 2014, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à A.B._____ et B.B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 9 janvier 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1028 Préverenges (I), ordonné des mesures d'exécution forcée en cas d'inexécution (II-III) et statué sur les frais (IV-VI).

B. Par acte du 23 décembre 2014, A.B._____ et B.B._____ ont interjeté un appel contre la décision précitée, concluant implicitement à son annulation et à l'octroi de l'effet suspensif.

Le 29 décembre 2014, le Juge délégué de la Chambre des recours civile a rejeté la requête d'effet suspensif.

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

1. Par contrat du 29 octobre 2007, O._____ a remis à bail à A.B._____ et B.B._____ un appartement de 2,5 pièces sis [...], à Préverenges, pour un loyer mensuel, payable par mois d'avance, de 1'290 fr., comprenant un acompte de chauffage et eau chaude de 90 francs.

2. Le 12 juin 2014, A.B._____ et B.B._____ ont été mis en demeure de s'acquitter dans les 10 jours du loyer de juin 2014, d'un montant de 1'290 fr., faute de quoi le bailleur exigerait que les loyers soient acquittés trimestriellement d'avance.

Par courrier du 4 juillet 2014, le bailleur a mis en demeure les locataires de s'acquitter dans un délai de 30 jours des loyers pour la

période de juin à septembre 2014 pour un montant total de 5'160 fr., à défaut de quoi le bail serait résilié.

3. Le 14 août 2014, le bailleur a signifié aux locataires une résiliation de leur bail avec effet au 30 septembre 2014.

4. Par requête du 13 octobre 2014, O._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné aux locataires de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le Juge l'appartement sis [...], à Préverenges, libre de tout bien et de tout occupant, et à ce que des mesures d'exécution soient ordonnées en cas d'inexécution.

En droit :

1. En vertu de l'art. 308 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En l'espèce, interjetant un appel, les locataires allèguent qu'ils ont trouvé un nouveau logement pour le 1^{er} avril 2015. L'expulsion n'est par conséquent contestée que jusqu'à cette date. Au vu du loyer mensuel de 1'290 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Seule la voie du recours est ouverte. Il est cependant admis que l'acte qui est adressé au bon tribunal mais à la mauvaise cour ou au mauvais juge est affecté d'un vice de forme mineur (ATF 118 la 241, JT 1995 I 538) et doit être traité par le tribunal compétent (Bohnet, Code de procédure civile commenté, nn. 28-29 ad art. 63 CPC). L'appel doit dès lors être converti en recours.

Le délai de recours est de dix jours contre toutes les décisions rendues en procédure sommaire, telle la procédure dans les cas clairs (art. 248 let. b et 321 al. 2 CPC). En cas d'envoi recommandé non retiré, l'acte est réputé notifié à l'échéance d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise (art. 138 al. 3 let. a CPC). Le délai de recours court dès le lendemain de la communication de la décision (art. 142 al. 1 CPC).

En l'espèce, un avis de retrait de l'ordonnance entreprise a été remis aux locataires le 9 décembre 2014, de sorte que le délai de garde est venu à échéance le 16 décembre suivant. Interjeté le 24 décembre 2014, à temps, par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Spühler, in Basler Kommentar, 2^e éd. 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). 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., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

3. Les recourants font valoir que les loyers ont été acquittés sans retard depuis le mois d'octobre 2014, qu'ils n'ont pas retrouvé de logement avant avril 2015 et qu'ils ont deux enfants en bas âge.

a) Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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.

L'art. 257d al. 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il 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 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). A cet égard, 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 de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, 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 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées).

b) En l'espèce, les motifs invoqués par les recourants sont sans portée dans le cadre de l'analyse de la validité de la résiliation du bail. Tout au plus pourront-ils avoir une incidence au stade de l'exécution forcée sous l'angle du principe de la proportionnalité.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants A.B. _____ et B.B. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 janvier 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- M. et Mme A.B. _____ et B.B. _____,
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour O. _____).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :