

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 15 juin 2020

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 257d CO ; 126 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **S.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 mai 2020 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec la **R.**_____, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 20 mai 2020, adressée aux parties pour notification le 4 juin 2020, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à la locataire intimée S._____ de quitter et rendre libres pour le 22 juin 2020 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la F._____ (appartement de 4 pièces au 5^e étage avec une cave) (I), a réglé la question des frais et des dépens (II à IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge, statuant sur la requête en cas clair déposée par la R._____ (ci-après : H._____) tendant à faire prononcer l'expulsion de S._____, a considéré en substance que la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer signifiée à la locataire avec effet au 31 décembre 2019 était valable, de sorte que les conditions du cas clair étaient réalisées et qu'il y avait lieu de faire droit à cette requête.

B. Par acte du 11 juin 2020, posté le 13 juin 2020, S._____ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée en requérant en substance son annulation et la suspension de la procédure au sens de l'art. 126 al. 2 CPC. Elle a produit huit pièces, dont deux ne figurent pas au dossier de première instance.

H._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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. Le 31 mai 1994, la requérante H._____, en qualité de bailleuse, et l'intimée S._____, en qualité de locataire, ont conclu un

contrat de bail portant sur la location, dès le 1^{er} juin 1994, d'un appartement de 4 pièces au 5^e étage de l'immeuble sis F._____. Le loyer a été initialement fixé à 1'142 fr. par mois, plus 198 fr. d'acompte de frais accessoires, soit un total mensuel de 1'340 francs. Par la suite, le loyer a été réduit à 1'253 fr. par mois.

2. a) Par courrier recommandé du 17 septembre 2019, la requérante a constaté que l'intimée n'avait pas payé les loyers afférents aux mois de juillet à septembre 2019 pour un montant de 3'759 francs. Elle a informé la locataire que, faute pour celle-ci de s'acquitter de ladite somme dans un délai de trente jour, le bail serait résilié.

b) Faute de paiement dans le délai de trente jours, la requérante a signifié à l'intimée, par avis du 14 novembre 2019, qu'elle résiliait le bail pour le 31 décembre 2019.

3. Par requête en cas clair du 9 janvier 2020, la H._____ a conclu à l'expulsion de l'intimée des locaux occupés.

La juge de paix a tenu une audience le 20 mai 2020 en présence des parties.

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. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu

de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, *in* JdT 2010 III 115, spéc. p. 126).

Lorsque le litige porte uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – 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).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 En l'occurrence, le recours, déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer mensuel brut, est recevable.

2.

2.1 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, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, 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). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, 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, 2^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

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

2.2 La recourante a produit huit pièces. Parmi celles-ci, la décision de l'Office AI du 17 mai 2019 et l'attestation du même office du 10 février 2020 ne figurent pas au dossier de première instance et sont donc irrecevables.

3.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). 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 du 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 du 27 février 1997, publié in CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 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 4A_387/2011 du 19 août 2011 consid. 3.2 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité, consid. 2b ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, 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 consid. 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, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme ; abrogée au 1^{er} janvier 2011] et réf. cit.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

3.1.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

3.2 En l'espèce, la recourante fait valoir qu'elle serait à l'AI depuis le mois de juin 2019 et que le revenu d'insertion, qui s'acquittait de son loyer, aurait interrompu les versements, ce qu'elle n'aurait découvert que trop tard. Elle indique vivre dans l'appartement avec trois de ses huit enfants et qu'un déménagement serait catastrophique pour elle et en particulier pour l'une de ses filles « qui souffre d'hypertension et divers problèmes de santé », ce d'autant plus compte tenu des « circonstances épidémiques et économiques ».

Les arguments avancés par la recourante – au demeurant non prouvés – pour justifier le défaut de paiement ne sont pas pertinents, dès lors qu'elle ne conteste pas ne pas avoir payé les loyers échus dans le délai comminatoire imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation. Il est par ailleurs observé que la Commission de conciliation n'a pas été saisie, la recourante n'ayant pas contesté la validité du congé, ce qui permet de faire l'économie de cette analyse à titre préjudiciel (CREC 3 mai 2019/244 consid. 3.2.4).

Enfin, il n'y a pas lieu à ce stade de prendre en compte d'éventuels motifs humanitaires. Dans tous les cas, on relève que la lettre de mise en demeure date du 17 septembre 2019 tandis que la résiliation du bail est parvenue à la recourante par courrier du 14 novembre 2019, ce qui lui a laissé suffisamment de temps pour s'organiser. Le délai accordé par le premier juge pour libérer les locaux, soit plus de quinze jours, est raisonnable au sens de la jurisprudence évoquée ci-dessus. Au demeurant, les arguments que la recourante fait valoir à titre de motifs humanitaires constituent des allégations nouvelles irrecevables en procédure de recours selon l'art. 326 CPC (cf. consid. 2.1 *supra*).

4.

4.1 Selon l'art. 126 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. La suspension peut intervenir d'office ou sur requête en tout état de cause, savoir dès la conciliation et jusque et y compris en instance de recours et quelle que soit la procédure applicable. La suspension doit en outre être compatible avec le principe constitutionnel de célérité (art. 29 al. 1 Cst). Lorsqu'il s'agit d'attendre le résultat d'un autre procès, il suffit que l'on puisse attendre de cette issue qu'elle facilite de façon significative la procédure à suspendre (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 3.3 ad art. 126 CPC et réf. cit.).

4.2 En l'espèce, la recourante a requis la suspension de la procédure « au sens de l'art. 126 al. 2 [CPC] ». Elle semble fonder cette requête sur le fait qu'elle attend une décision relative au versement rétroactif des allocations familiales de la caisse de chômage de l'UNIA et qu'elle aurait demandé un avis aux débiteurs s'agissant des pensions dues par son ex-mari.

Toutefois, la recourante ne prouve pas que des procédures auraient effectivement été ouvertes dans ce sens. Au contraire, elle

demande à la Chambre de céans de « bien vouloir faire le nécessaire auprès de la caisse de chômage UNIA et ainsi que l'employeur de [son] ex-mari », ce qui démontre qu'aucune démarche n'a été introduite.

Dans tous les cas, même si de telles procédures étaient effectivement en cours, elles ne justifieraient pas la suspension de la présente cause puisqu'elles ne permettraient pas de renverser l'appréciation ci-dessus, à savoir que le simple fait que les loyers échus n'aient pas été payés dans le délai comminatoire suffit à fonder la résiliation (cf. consid. 3.2).

La requête de suspension doit être rejetée.

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

A considérer la requête de suspension « au sens de l'art. 126 al. 2 [CPC] » comme une requête d'effet suspensif, celle-ci devient sans objet compte tenu de l'issue de la procédure de recours.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais (art. 10 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 se déterminer (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. La requête de suspension de cause est rejetée.

II. Le recours est rejeté.

III. L'ordonnance est confirmée.

IV. La requête d'effet suspensif est sans objet.

V. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- S. _____,
- R. _____.

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 :