

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 mars 2013

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Colelough et Pellet
Greffière : Mme Gabaz

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**_____, à Yverdon-les-Bains, et **L.**_____, à Yverdon-les-Bains, intimés et locataires contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 février 2013 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant les recourants d'avec **W.**_____, à Lausanne, requérante et bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 14 février 2013, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a ordonné aux parties locataires K._____ et L._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 14 mars 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à 1400 Yverdon-les-Bains (soit un appartement de 3,5 pièces, au 2^{ème} étage, une cave et toutes dépendances) (I), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, compensés par l'avance de frais de la partie bailleresse (II), mis ces frais à la charge des parties locataires solidairement entre elles (III), dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseront, solidairement entre elles, à la partie bailleresse, son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que l'on était en présence d'un cas clair justifiant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Pour le premier juge, le congé donné par la partie bailleresse l'avait été valablement dès lors que les parties locataires ne s'étaient pas acquittées de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire et que la partie bailleresse avait respecté les délais légaux de résiliation pour non paiement de loyer.

B. Par acte du 22 février 2013, intitulé "demande d'appel à la cours", K._____ et L._____ ont recouru contre l'ordonnance précitée concluant à ce qu'un délai supplémentaire de trois mois au minimum leur soit octroyé pour trouver un nouveau logement.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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 bail à loyer du 2 septembre 2010, la W._____ a remis en location à K._____ et L._____ un appartement de 3,5 pièces, sis [...], à Yverdon-les-Bains pour un loyer mensuel net de 1'260 fr., plus 190 fr. de charges.

2. Par courrier recommandé du 15 juin 2012, G._____, pour le compte de la W._____, a sommé chaque locataire séparément de s'acquitter de la somme de 2'900 fr., correspondant aux loyers impayés de mai et juin 2012 par 1'450 fr., dans un délai de trente jours sous menace de la résiliation du bail à loyer conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Les locataires ont versé un acompte sur le montant dû le 17 juillet 2012.

3. Sur formule officielle du 13 août 2012, adressé sous pli recommandé à chaque locataire, la W._____, représentée par G._____, a résilié le bail à loyer de l'appartement en cause avec effet au 30 septembre 2012. K._____ n'a pas retiré le pli en question. L._____ en a quant à lui pris possession le 14 août 2012.

4. Le 5 octobre 2012, les locataires se sont acquittés d'un nouvel acompte sur l'arriéré de loyer.

5. Par requête du 16 novembre 2012, la W._____ a requis la protection du cas clair au sens de l'art. 257 CPC et l'expulsion de K._____ et L._____ de l'appartement sis [...], à Yverdon-les-Bains.

Une représentante de la requérante et K._____ ont été entendus lors d'une audience le 11 février 2013. L._____ ne s'y est pas présenté, bien que régulièrement assigné.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque le recours porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., Lausanne 2008, pp. 749 ss; JT 2011 III 43; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce toutefois, les recourants ne contestent pas le bien-fondé de la mesure d'expulsion, mais souhaitent bénéficier d'un délai supplémentaire d'au minimum trois mois pour quitter leur appartement. Dans ce cas, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de trois mois. Le loyer mensuel contractuel étant de 1'450 fr., la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 fr., si bien que c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al. 1 let. a CPC; cf. Colombini, *Quelques questions liées à la procédure d'expulsion*, JT 2011 III 83 ch. 1; CREC 6 avril 2011/24).

Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC) par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est ainsi 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. 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, 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, p. 941).

3. a) Comme exposé, les recourants ne contestent pas le principe de leur expulsion, mais font valoir que, vu les circonstances, notamment le fait qu'ils règlent ponctuellement les loyers de retard, un délai supplémentaire d'au moins trois mois doit leur être accordé pour quitter les locaux.

b) Selon 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO est en demeure et doit 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 Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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 du 27 février 1997 précité c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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'expulsion

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 au 1^{er} janvier 2011 que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf.).

c) En l'espèce, le premier juge a accordé un délai d'un mois aux recourants pour quitter les locaux litigieux, ce qui est parfaitement conforme à la jurisprudence rappelée, d'autant que, de fait, cette durée a été prolongée par la procédure de recours.

Mal fondé, le moyen doit ainsi être rejeté.

4. En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

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

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants K._____ et L._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 mars 2013

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

La greffière :

Du

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

- M. K. _____,
- M. L. _____
- G. _____ (pour W. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 du Jura-Nord vaudois.

La greffière :