

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 2 mars 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat
Greffière : Mme Karamanoglu

* * * * *

Art. 257d al. 2 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **V.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 13 décembre 2022 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **A.L.**_____, à [...], **B.L.**_____, [...], et **C.L.**_____, à [...], requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 décembre 2022, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à V._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 10 janvier 2022 (*recte* : 2023) à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de [...] (appartement de 2 pièces au 1^{er} étage et cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement les locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais judiciaires et dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix, constatant que les arriérés de loyers de l'appartement relatifs aux mois de janvier à avril 2022 n'avaient pas été acquittés dans le délai comminatoire imparti à cet effet par les parties bailleuses, a considéré que le congé signifié au locataire le 8 juin 2022 était valable. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étant réalisées, l'expulsion de V._____ devait être ordonnée.

B. Par acte du 29 décembre 2022, déposé le 31 décembre 2022 auprès de la juge de paix, V._____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours contre l'ordonnance précitée en concluant, en substance, à son annulation. La juge de paix a transmis le dossier de la cause à la Cour de céans le 4 janvier 2023 comme objet de sa compétence.

A.L._____, B.L._____ et C.L._____ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

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. a) Le 16 avril 2014, le recourant et S._____, locataires, solidairement responsables, et les intimés, bailleurs, représentés par X._____ SA, ont conclu un contrat de bail à loyer débutant le 1^{er} mai 2014 et portant sur un appartement de 2 pièces dans l'immeuble sis chemin de [...], pour un loyer mensuel de 1'030 fr., acompte de charges par 100 fr. compris.

b) Par convention signée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de l'Ouest lausannois, les parties ont convenu de fixer le loyer net de l'appartement à 1'120 fr., dès le 1^{er} octobre 2017.

c) Par jugement de divorce rendu le 19 août 2020, définitif et exécutoire dès le 25 septembre 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a notamment ordonné aux intimés de transférer l'ensemble des droits et obligations découlant du bail précité au seul nom du recourant, à l'entière décharge de S._____.

2. Par courrier recommandé du 21 avril 2022, les intimés ont réclamé au recourant le paiement de 4'880 fr., représentant le loyer ainsi que l'acompte de charges pour les mois de janvier à avril 2022, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

Par courrier recommandé du 8 juin 2022, les intimés ont résilié le bail précité pour le 31 juillet 2022.

3. Le 28 septembre 2022, les intimés ont déposé auprès de la juge de paix une requête en cas clairs, tendant à faire prononcer l'expulsion du recourant de l'appartement loué.

L'audience d'expulsion s'est tenue le 17 novembre 2022 en présence du conseil des intimés, le recourant ayant fait défaut.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), 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 du loyer de l'appartement concerné, la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion. 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 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 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 (CREC 22 février 2023/47 consid. 2 ; CREC 4 janvier 2023/1 consid. 2 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508).

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, cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 et 5.1 et les références citées ; CREC 22 novembre 2022/268 consid. 3.2.2 ; CREC 27 avril 2022/106 consid. 3.2). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne éd. 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 (CREC 11 janvier 2023/7 consid. 3.1 ; CREC 4 novembre 2022/247 consid. 3.2 ; Lachat, op.cit., n. 7.6 p. 1052).

3.2 En l'espèce, le recourant ne conteste pas que pour réclamer le paiement du montant de 4'880 fr. correspondant aux arriérés de loyer et de l'acompte de frais relatifs à l'appartement pour les mois de janvier à avril 2022, les intimés lui ont envoyé un courrier recommandé contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le recourant ne conteste en outre ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet.

Partant, les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées dès lors que les intimés ont résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 31 juillet 2022. Par ailleurs, le délai de libération des locaux fixé par la juge de paix, d'une durée de plus d'un mois dès la notification de la décision, est conforme à la jurisprudence cantonale rendue en la matière (cf. CREC 4 novembre 2022/247 consid. 3.3 ; CREC 25 avril 2022/104 consid. 2.1 et les réf. cit.).

Les motifs humanitaires invoqués à l'appui du recours, liés aux difficultés financières et personnelles du recourant, soit notamment le fait qu'il bénéficie d'une garde alternée sur sa fille de six ans, n'entrent pas en ligne de compte à ce stade et seront, cas échéant, examinés dans le cadre de l'éventuelle procédure d'exécution forcée.

Le recourant indique s'engager à régler l'arriéré de loyer qui lui était réclamé, ainsi que les honoraires du conseil des intimés. 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 qui lui avait été imparti.

4.

4.1 En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC), dans la mesure où il est recevable, et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le recours n'a pas d'effet suspensif et le recourant ne l'a pas requis (art. 325 CPC). Le délai fixé pour libérer les locaux a ainsi expiré valablement. Les intimés peuvent requérir l'exécution forcée, sans qu'il soit nécessaire d'impartir un nouveau délai au recourant.

4.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à procéder (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, dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant V._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. V._____, personnellement,
- M. Jacques Lauber (pour A.L._____, B.L._____ et C.L._____).

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 l'Ouest lausannois.

La greffière :