

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 31 mai 2021

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Bannenberg

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **E.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 avril 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **T.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par contrat du 22 février 2019, T._____ (ci-après : la bailleresse) a remis à bail à E._____ un local commercial de 55 m², sis [...], pour un loyer mensuel de 1'400 francs.

1.2 Par envoi recommandé du 14 septembre 2020, la bailleresse a imparti à E._____ un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 4'200 fr., correspondant aux loyers des mois de juillet à septembre 2020.

Aux termes de ce courrier, E._____ était avertie qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail susmentionné serait résilié.

1.3 Par envoi recommandé du 21 octobre 2020, la bailleresse a adressé à E._____ une résiliation du contrat de bail sur formule officielle pour défaut de paiement des loyers échus, avec effet au 30 novembre 2020.

2.

2.1 Par acte du 2 février 2021, T._____ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le premier juge ou l'autorité précédente), d'une requête en cas clair tendant en substance à l'expulsion d'E._____ des locaux loués et des éventuelles dépendances remises à bien plaire.

2.2 Par ordonnance du 19 avril 2021, envoyée le 26 avril 2021 pour notification aux parties, le premier juge a ordonné à E._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 17 mai 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] ([...]) (I), a dit qu'à défaut pour E._____ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la

décision sur requête de T._____, en procédant au besoin à l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI) et a dit que toute autre ou plus ample conclusion était rejetée (VII).

Cette ordonnance a été notifiée le 27 avril 2021 à E._____.

3. Par acte du 5 mai 2021 adressé au premier juge, E._____ (ci-après : la recourante) a déclaré s'opposer à l'ordonnance précitée, indiquant qu'elle s'était acquittée des loyers en souffrance. Le premier juge a transmis cet acte à l'autorité de céans comme objet de sa compétence.

4.

4.1

4.1.1 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 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), soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC). Le délai de recours est respecté lorsque le recours est acheminé en temps utile auprès de

l'autorité précédente, laquelle doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance compétente (ATF 140 III 636 consid. 3.6), soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), sans qu'il y ait lieu de faire application de l'art. 63 CPC (CREC 3 mars 2020/63).

4.1.2 Bien que le Code de procédure civile ne l'indique pas expressément, le recours doit contenir des conclusions. Cela résulte du devoir de motivation (cf. art. 321 al. 1 CPC), dès lors qu'une motivation suppose nécessairement des conclusions, de même que de l'art. 221 al. 1 let. b CPC, applicable par analogie au mémoire de recours ou d'appel (cf. ATF 138 III 213 consid. 2.3 ; ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, SJ 2012 I 373). Si les conclusions d'un mémoire de recours sont insuffisantes, il ne s'agit pas là d'un vice réparable au sens de l'art. 132 al. 1 CPC. En revanche, les conclusions doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi (ATF 136 V 131 consid. 1.2). Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 6.2 et les références citées, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373).

4.2 En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion de la recourante, laquelle n'a pas contesté le congé qui lui a été signifié (cf. art. 273 al. 1 CO), de sorte que la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion, au vu du loyer des locaux concernés. Par ailleurs, le recours a été déposé en temps utile auprès de l'autorité précédente, laquelle l'a transmis à l'autorité de céans, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Enfin, nonobstant l'absence de conclusion claire en ce sens, il est aisément compréhensible, à la lecture du recours, que celui-ci tend à ce que l'expulsion de la recourante ne soit pas ordonnée, soit à une réforme de l'ordonnance entreprise dans le sens d'un rejet de la requête en cas clair du 2 février 2021. Partant, le recours est recevable.

5.

5.1 La recourante fait valoir que son expulsion ne serait pas justifiée, dès lors qu'elle se serait acquittée des loyers en souffrance le 22 avril dernier.

5.2 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 étant de trente jours au moins pour un bail commercial (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, un bail commercial pouvant être résilié moyennant 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 (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 9 octobre 2018/567 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées).

5.3 En l'espèce, la bailleuse a résilié le bail qui la liait à la recourante dans le respect de l'art. 257d CO. La recourante ne le conteste d'ailleurs pas, de même qu'elle admet ne pas s'être acquittée des loyers dus dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti à cet effet. Cette seule circonstance justifie la résiliation du contrat de bail et, partant, l'expulsion de la recourante. Le fait que celle-ci se soit finalement acquittée des loyers en souffrance - à supposer ce fait nouveau recevable (cf. art. 326 CPC) - n'y change rien, comme rappelé ci-dessus. Il n'y a en outre pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, au demeurant non allégués (cf. TF 4A_252/2014 du 28 mai

2014 consid. 4.2), lesquels pourront, le cas échéant, être invoqués au moment de l'exécution forcée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p.1052, n. 7.6). Enfin, le délai de quelque trois semaines dès la notification de l'ordonnance d'expulsion accordé à la recourante pour qu'elle libère les locaux est conforme à la jurisprudence. Mal fondé, le grief est rejeté.

6. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), ces frais étant compensés avec l'avance de frais versée (art. 111 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
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 de la recourante E._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- E. _____ personnellement,
- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour T. _____).

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 Lausanne.

La greffière :