

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 janvier 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Pellet et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 novembre 2024 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec la **R.**_____, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 novembre 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 janvier 2024 (*recte* : 10 janvier 2025) à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 2 pièces n° [...] au 1^{er} étage, ainsi qu'une cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 l'ordonnance sur requête de la partie bailleuse, 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 l'ordonnance 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 toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a constaté que l'arriéré de loyer dû au 1^{er} avril 2024 n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la R._____ et a considéré que le congé signifié le 31 mai 2024 était ainsi valable. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étant réalisées, l'expulsion de la locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 26 décembre 2024, B._____ (ci-après : la recourante) a recouru contre cette ordonnance en s'opposant en substance à l'expulsion ordonnée à son encontre.

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 11 décembre 2019, D._____, en qualité de bailleur, d'une part, et B._____ en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 2 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer mensuel total de 1'380 fr., soit 1'250 fr. à titre de loyer net et 130 fr. à titre d'acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Une cave, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir, complétait le bien.

La propriété de l'immeuble précité a par la suite été transférée à la R._____ (ci-après : l'intimée), représentée par la gérance M._____ SA, à [...].

2. Par courrier recommandé du 17 avril 2024, la représentante de l'intimée a imparti à la recourante un délai de trente jours pour qu'elle s'acquitte d'un montant total de 2'208 fr., à savoir 828 fr. à titre de solde dû pour le loyer du mois de novembre 2023 et 1'380 fr. à titre de loyer du mois d'avril 2024. Il a été indiqué qu'à défaut de paiement dans ce délai, l'intimée serait en droit de résilier le bail de façon anticipée, conformément à l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220)

3. La recourante n'a pas versé le montant de 2'208 fr. dans le délai imparti.

4. Par formule officielle du 30 mai 2024, adressée sous pli recommandé à la recourante, l'intimée a procédé à la résiliation du contrat de bail du 11 décembre 2019 avec effet au 31 juillet 2024, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 17 avril 2024.

5. Par courrier recommandé du 4 juillet 2024, l'intimée, sous la plume de sa représentante, a indiqué à la recourante que l'état des lieux de sortie se tiendrait le 31 juillet 2024 à 10h00.

Par courrier recommandé du 31 juillet 2024, l'intimée a constaté que la recourante ne s'était pas présentée à l'état des lieux et

qu'elle occupait désormais le logement de manière illicite, de sorte que la procédure suivrait son cours.

6. Le 4 octobre 2024, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de la recourante de l'appartement sis [...] à [...].

Les parties ont été entendues à l'audience d'expulsion du 20 novembre 2024.

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 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, JdT 2019 II 235).

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, la recourante ne s'en prend qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève donc à 8'280 fr. (1'380 fr. x 6), si bien que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. Déposé en temps utile par une partie locataire au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable sous cet angle.

1.3 Le recours doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions au fond (CREC 30 septembre 2024/237 ; Jeandin, *in* Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, [ci-après : CR-CPC], n. 5 *ad* art. 321 CPC et les réf. citées), soit l'exposé de ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (Tappy, CR-CPC, n. 11 *ad* art. 221 CPC ; CREC 12 mai 2016/162). Afin d'éviter tout formalisme excessif, il peut exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions déficientes, voire inexistantes, lorsque l'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande le recourant (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

En l'occurrence, le recours est dépourvu de conclusions formelles. Toutefois, on comprend à la lecture de celui-ci que la recourante conteste l'expulsion ordonnée à son encontre et qu'elle demande à pouvoir bénéficier d'un délai plus long pour quitter les locaux, de sorte qu'il peut exceptionnellement être entré en matière sur le recours.

2.

2.1 Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le

pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées).

2.2 En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La question de la recevabilité des pièces jointes au recours peut demeurer ouverte au vu de ce qui suit.

3.

3.1 La recourante explique avoir rencontré des difficultés, tant sur le plan financier que personnel, ayant engendré des retards de paiement. Elle soutient en particulier n'avoir pas été en mesure de s'acquitter à temps de son loyer car elle demeurait en attente du remboursement d'un montant de 1'211 fr. 80 à titre d'acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires versés en trop. La recourante fait enfin valoir qu'elle est parvenue à verser l'intégralité de l'arriéré de loyer en juillet 2024.

3.2 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 sera de 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).

A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, 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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). 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_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 (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.3 En l'espèce, l'avis comminatoire a été envoyé le 17 avril 2024. Il contenait l'indication expresse du montant en souffrance et était assorti de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de trente jours. La recourante ne conteste pas ne pas s'être acquittée des loyers dus dans le délai comminatoire. Elle doit dès lors en subir les conséquences, peu importe que les loyers arriérés aient finalement été réglés. Ainsi, les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO étaient bel et bien réunies, étant précisé que les difficultés personnelles et financières évoquées par la recourante n'entrent pas en ligne de compte à ce stade (cf. *supra* consid. 3.2).

4. Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Enfin, il n'est pas alloué 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.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme B. _____ (personnellement),
- M. Youri Diserens, aab (pour la 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.

La greffière :