

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 mars 2025

---

Composition : Mme COURBAT, présidente  
M. Pellet et Mme Cherpillod, juges  
Greffier : M. Curchod

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.** \_\_\_\_\_  
**SARL**, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 janvier 2025  
par la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud,  
dans la cause divisant la recourante d'avec **H.** \_\_\_\_\_, à [...], la Chambre  
des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 23 janvier 2025, adressée aux parties pour notification le 24 février 2025, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à K.\_\_\_\_\_ Sàrl de quitter et rendre libres pour le lundi 24 mars 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...], [...] [...] (local/dépôt d'environ 20m<sup>2</sup>) (I), a dit qu'à défaut pour la locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin 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 arrêté les frais judiciaires à 240 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la locataire (V), a dit qu'en conséquence, la locataire rembourserait à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 240 fr. sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que le congé donné le 7 août 2024 par la bailleresse pour le 30 septembre 2024 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 440 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 mai 2024. Elle a en outre considéré que les conditions d'une expulsion, selon la procédure en cas clairs, étaient réalisées.

**B.** Par acte daté du 7 mars 2025, mais parvenu à la juge de paix le 11 mars 2025, K.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la recourante) a déclaré faire recours contre l'ordonnance précitée en indiquant ce qui suit (sic):

« [...] »

Je me permets de vous adresser ce recours concernant l'ordonnance d'expulsion prévue le 25 mars 2025, relative à mon local situé à la rue [...].

Je tiens à préciser que malgré deux mois de retard dans le paiement de mon loyer en 2024, en raison d'une hospitalisation de deux mois, j'ai toujours été de bonne foi dans mes obligations locatives et j'ai depuis régularisé ma situation. Je paie mes loyers en temps et en heure et je suis à jour dans mes paiements. Et pour que ce problème ne se reproduira plus, j'ai créé l'e-bill dans l'Banking avec un ordre permanent.

L'expulsion me mettrait dans une situation extrêmement difficile, car il est compliqué pour moi de trouver un autre local proche de mon restaurant. Ce lieu est essentiel pour la continuité de mon activité professionnelle.

Je sollicite donc la bienveillance du tribunal et du juge pour me donner une chance de conserver mon dépôt de garantie et de continuer à occuper les lieux, afin de stabiliser ma situation professionnelle et personnelle.

[...] »

La bailleresse H.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** Le 24 octobre 2019, l'intimée, représentée par [...] SA, en qualité de propriétaire, et la recourante, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2019, d'un local/dépôt sis au sous-sol de l'immeuble sis rue [...], [...] [...], pour un loyer mensuel de 200 fr., acompte de charges (20 fr.) non compris.

**2. a)** Faute de paiement des loyers des mois d'avril et mai 2024, l'intimée a mis en demeure la recourante, par courrier recommandé du 17 juin 2024, de payer la somme de 390 fr. dans un délai de trente jours. L'envoi précisait que sans paiement dans ce délai, le bail pourrait être résilié. Ce courrier n'a pas été retiré par la recourante, pourtant avisée de l'envoi.

**b)** Par formule officielle du 7 août 2024, adressée sous pli recommandé à la recourante, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2024 en raison du défaut de paiement des loyers.

**3.** Par requête en cas clairs du 30 octobre 2024, l'intimée a en substance requis l'expulsion de la recourante.

**4.** Une audience d'expulsion a eu lieu le 23 janvier 2025. Personne ne s'est présenté pour la recourante.

### **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, 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 (art. 248 let. b CPC). Le délai de recours est respecté lorsque le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

**1.2** En l'espèce, le loyer mensuel net du local s'élevait à 200 francs. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. Il a été formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

## **2.**

**2.1** Aux termes de l'art. 321 al. 1 *in initio* CPC, le recours doit être écrit et motivé. La motivation doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 précité ; TF 5D\_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1). En l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

Si l'autorité de deuxième instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme, à l'instar de l'absence de signature, il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A\_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et réf. cit.). L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation

insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 5A\_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A\_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2 ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

**2.2** En l'espèce, la recourante ne fait valoir aucun grief contre la décision attaquée, se limitant à expliquer la raison – en l'occurrence son hospitalisation – qui l'a conduite à se retrouver en retard dans le paiement de ses loyers. Le recours est ainsi irrecevable.

A supposé recevable, le recours devrait de toute façon être rejeté pour les motifs qui suivent.

### **3.**

**3.1** Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse, Code des obligations ; RS 220), 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés 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'alinéa 2 de cette disposition légale, 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 réf. cit.). 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 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). 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 (Lachat et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). 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, TF 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, la recourante admet ne pas avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire. Elle sollicite « la bienveillance » de la Cour de céans afin de pouvoir continuer à occuper le local en question, soutenant qu'une expulsion la mettrait dans une situation « extrêmement difficile » car il serait compliqué pour elle de retrouver un autre local proche de son restaurant. Cependant, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. La recourante doit ainsi subir les conséquences du non-paiement dans le délai comminatoire des loyers en souffrance, quand bien même l'arriéré en question aurait été acquitté par la suite. La résiliation était donc valable. A cela s'ajoute que le délai de libération des locaux fixé par la première juge, d'une durée d'un mois, est conforme à la jurisprudence précitée.

**4.** En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 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 déposer une réponse (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,  
prononce :

- I. Le recours est irrecevable.
- II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- K.\_\_\_\_\_ Sàrl,
- H.\_\_\_\_\_.

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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud

Le greffier :