

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 août 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : M. Colelough et Mme Charif Feller  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 2 CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.K.**\_\_\_\_\_, à Renens, locataire, contre l'ordonnance rendue le 13 juillet 2012 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à Port, et **A.G.**\_\_\_\_\_, à Pully, bailleurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 13 juillet 2012, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a dit que la requête d'expulsion est sans objet à l'égard de A.C. \_\_\_\_\_ (I), ordonné à B.K. \_\_\_\_\_ et A.K. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 17 août 2012 à midi l'appartement de trois pièces et hall au premier étage, ainsi que la cave dans l'immeuble sis [...], à Renens (II), dit que s'ils ne quittaient pas volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête des bailleurs, avec au besoin ouverture forcée des locaux (III), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (IV), fixé les frais judiciaires à 280 fr. (V), mis ces frais à la charge de A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_ (VI), dit qu'en conséquence ces derniers rembourseraient à M. \_\_\_\_\_ et A.G. \_\_\_\_\_ leur avance de frais à concurrence de 280 fr. et leur verseraient en outre des dépens, par 300 fr. (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** A.K. \_\_\_\_\_ a recouru le 25 juillet 2012 contre cette ordonnance en concluant à la prolongation du délai de libération des locaux jusqu'à fin septembre 2012.

Les intimés M. \_\_\_\_\_ et A.G. \_\_\_\_\_ 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, complétée par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Par contrat de bail à loyer du 4 avril 2003, la succession de B.G.\_\_\_\_\_, soit les intimés M.\_\_\_\_\_, et A.G.\_\_\_\_\_ ont remis en location à B.C.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces et hall au premier étage, ainsi qu'une cave dans l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mai 2003 au 30 juin 2004, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable à bien plaie par mois d'avance si payé régulièrement avant le 5 du mois, initialement fixé à 1'400 fr. par mois plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude à été porté à 1'472 fr. par mois plus 160 fr. d'acompte de chauffage d'eau chaude et de frais accessoire dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le 22 août 2003, B.C.\_\_\_\_\_ a épousé B.K.\_\_\_\_\_ et a pris le nom de A.K.\_\_\_\_\_. Un enfant, né le [...] 2003 est issu de cette union.

Par courriers du 16 février 2012, adressés sous pli recommandé séparément à A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_, la gérante de l'immeuble les a sommés de s'acquitter de la somme de 3'314 fr. représentant l'arriéré de loyer des mois de janvier et de février 2012, par 3'264 fr, et des frais de rappel, par 50 fr., dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Ces plis ont été retirés le 18 février 2012 par A.C.\_\_\_\_\_ et le 21 février 2012 par A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_.

L'arriéré susmentionné n'a pas été réglé dans le délai susmentionné. La somme de 1'632 fr. a été versée respectivement les 20 et 28 mars, 24 avril, 27 et 29 mai 2012.

Par formules officielles du 23 mars 2012, adressées sous pli recommandé séparément à A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_, la gérante de l'immeuble a résilié le bail en cause avec effet au 30 avril 2012.

A.K.\_\_\_\_\_ a contesté ce congé le 13 avril 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois.

Par requête de protection de cas clair du 1<sup>er</sup> mai 2012, M.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_ ont requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de l'appartement en cause de A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_.

A.C.\_\_\_\_\_ s'était constitué un nouveau domicile et en avait informé la gérante de l'immeuble avant le dépôt de la requête d'expulsion susmentionnée.

### **En droit :**

**1. a)** L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dans le dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins.

Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à cette limite, seule la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

**b)** La procédure de protection des cas clairs étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, 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. 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<sup>e</sup> 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.** La recourante fait valoir qu'avec l'aide de l'assurance-invalidité et des services sociaux, elle a pu obtenir des offres d'appartements pour la fin du mois de septembre et que son enfant est handicapé. Elle relève que l'arriéré de loyer a été réglé.

Selon l'art. 257d al. 1 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, 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.

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, 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 avait finalement a été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). 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'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC 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 références).

En l'espèce, la recourante ne conteste pas qu'elle était en retard dans le paiement du loyer de l'appartement en cause à la date du courrier de sommation du 16 février 2012 et que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai de trente jours imparti par ce courrier. L'article 257d CO donnait donc le droit aux bailleurs, vu la jurisprudence susmentionnée, de résilier le bail en cause, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois et de requérir qu'ordre soit donné à la recourante de libérer l'appartement en cause, sans que le premier juge n'ait à prendre en compte la situation personnelle de la recourante et de son fils. A cet égard, il y a lieu de relever que le délai de libération de plus d'un mois est conforme à la jurisprudence en la matière.

Le recours ne peut donc qu'être rejeté. Le fait que la recourante puisse trouver un nouvel appartement dès la fin du mois de septembre 2012 pourra le cas échéant être pris en compte dans le cadre de la fixation de l'exécution forcée si celle-ci est requise par les intimés, étant précisé que l'art. 272a al. 1 let a CO prohibe toute prolongation au

sens de l'art. 272 CO lorsque le bail est résilié en application de l'art. 257d CO.

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

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

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 de la recourante A.K.\_\_\_\_\_.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 août 2012

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

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme A.K. \_\_\_\_\_,
- M. B.K. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour M. \_\_\_\_\_ et A.G. \_\_\_\_\_).

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.

Le greffier :