

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 9 janvier 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffière : Mme Gross-Levieva

* * * * *

Art. 257d al. 1 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **F.**_____ **SA**,
à [...], contre l'ordonnance rendue le 14 novembre 2023 par la Juge de
paix du district d'Aigle dans la cause divisant la recourante d'avec
A._____ et **C.**_____, tous deux à [...], la Chambre des recours civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 14 novembre 2023, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix ou la première juge) n'est pas entrée en matière sur la requête d'expulsion déposée par F. _____ SA à l'encontre d'A. _____ et C. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et a dit qu'ils étaient compensés avec l'avance de frais effectuée par F. _____ SA (II), a mis les frais judiciaires à la charge de celle-ci (III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En substance, saisie d'une requête en cas clairs déposée par la bailleuse F. _____ SA, tendant à l'expulsion des locataires A. _____ et C. _____ pour cause d'un défaut de paiement, la juge de paix a constaté que les avis comminatoires faisaient mention de deux montants, soit celui de 2'540 fr., relatif aux loyers impayés, et celui de 60 fr., correspondant à des frais de mise en demeure. Il y était toutefois indiqué qu'à défaut de paiement de la totalité, soit de 2'600 fr., dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié en vertu de l'art. 257d CO. La première juge a estimé que, dans la mesure où la pratique d'intégration des frais de rappel dans la sommation était inadmissible en vertu de la jurisprudence et la doctrine, la question de l'inefficacité de la mise en demeure et, partant, du congé, pouvait légitimement se poser. La juge de paix a en définitive considéré que les conditions d'application de la procédure en cas clairs n'étaient pas remplies et qu'il n'y avait donc pas lieu d'entrer en matière sur la requête d'expulsion.

B. a) Par acte du 21 novembre 2023, F. _____ SA (ci-après : la recourante) a recouru contre cette ordonnance, concluant principalement à sa réforme, en ce sens que la requête soit déclarée recevable et que le dossier soit renvoyé à la première juge pour la fixation d'un délai de départ à A. _____ et à C. _____ dans le sens des conclusions prises dans ladite requête d'expulsion. Elle a également conclu à ce que les frais et les dépens de première et de deuxième instance soient mis à la charge des précités.

b) Le recours a été notifié à A. _____ et à C. _____ (ci-après : les intimés) avec un délai de dix jours pour déposer une réponse. Les intimés n'ont pas procédé.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier dans la mesure nécessaire, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. **a)** Le 7 mars 2018, la recourante, en qualité de bailleresse, a signé un contrat de bail à loyer avec les intimés, en qualité de locataires, portant sur un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'270 fr., charges comprises, ledit bail débutant le 16 mars 2018 pour se terminer le 31 mars 2019, avec reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation quatre mois à l'avance.

b) Par un autre contrat de bail à loyer du 7 mars 2018 également, la recourante a remis en location aux intimés une place de parc intérieure no [...] dans l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 120 fr., charges comprises, ledit bail débutant le 16 mars 2018 pour se terminer le 31 mars 2019, avec reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation quatre mois à l'avance.

2. **a)** Le 11 avril 2023, la recourante a mis en demeure les intimés de payer la somme de 2'600 fr. pour « *les loyers et charges en souffrance depuis le 03.2023* » relatifs à l'appartement, soit un montant de 2'540 fr. auquel s'ajoutaient les frais de la mise en demeure, par 60 francs. La sommation était assortie d'une menace de résiliation de bail en cas de défaut de paiement dans les trente jours.

b) Par courriers du même jour, la recourante a mis en demeure les intimés de payer la somme de 300 fr., soit « *les loyers et charges en souffrance depuis le 03.2023* » pour la place de parc intérieure, soit un montant de 240 fr. auquel s'ajoutaient les frais de la

mise en demeure, par 60 francs. En cas de défaut de paiement dans les trente jours, la bailleuse se réservait le droit de résilier le bail.

3. Par formules officielles du 22 mai 2023, adressées sous pli recommandé à chacun des intimés séparément, la recourante a résilié les baux à loyer portant sur l'appartement et la place de parc, avec effet au 30 juin 2023, pour motif de non paiement.

4. a) Par requête d'expulsion en cas clairs du 17 juillet 2023, la recourante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les intimés soient condamnés à quitter l'appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée sis [...], à [...], ainsi que la place de parc intérieure no [...] et toutes les dépendances y relatives, dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision. Elle a également conclu à ce qu'elle soit habilitée à recourir à la force publique aux frais des intimés pour vider les lieux, dans l'hypothèse où ceux-ci ne s'exécutaient pas dans le délai imparti.

b) La juge de paix a tenu une audience le 7 novembre 2023, les parties y faisant défaut.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art 319 let. a CPC (Code de procédure civile ; 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. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (TF 5A_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 et les réf. citées ; CREC 22 août 2023/173 ; CREC 7 novembre 2022/256).

Si 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 (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018, consid. 1). Lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01).

1.2 En l'espèce, la validité du congé n'a pas été contestée. La valeur litigieuse s'élève à 8'340 fr. (6 x [1'270 + 120]), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours porte sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire. Il a été formé en temps utile, devant l'autorité compétente, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Comportant par ailleurs des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le recours est recevable.

2. 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, nn. 2 et 3 *ad* art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; Spühler, *op. cit.*, n. 1 *ad* art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). 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). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

3.

3.1 La recourante reproche à la première juge d'avoir considéré que la procédure en cas clairs n'était pas réalisée et fait valoir que l'avis comminatoire adressé aux intimés l'a été valablement. Elle invoque une fausse application de l'art. 257d CO.

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit

déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 3 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, *in* CdB 2000 109 ; également TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_39/2018 précité consid. 3 ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3, résumé *in* JT 2012 II 109). De même, si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 précité consid. 3 *in fine*). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A_39/2018 précité consid. 3 et les réf. citées ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a admis l'application de la procédure en cas clairs et l'expulsion requise par le bailleur alors que l'avis comminatoire indiquait des loyers exigibles et d'autres non, de même que des frais de poursuites et d'intervention. Il a en effet estimé qu'il était incontesté que le loyer pour le mois de mars 2013 était exigible et impayé au moment déjà de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait notamment au loyer impayé pour le mois de mars 2013 et que le montant dû à ce titre était de 31'903 fr. 20. A réception, le locataire ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de la bailleuse. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances ; le locataire ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il avait d'ailleurs par la suite versé ce montant pour s'acquitter du loyer du mois de mars en question. La

validité de l'avis comminatoire pour le loyer de ce mois-ci ne prêtait par conséquent pas à discussion (consid. 4).

Dans un arrêt du 12 avril 2022/205, la Cour d'appel civile a fait siens les principes jurisprudentiels précités et a considéré qu'un avis comminatoire qui inclut des frais de rappel de 30 fr. demeure suffisamment clair pour autant qu'il indique clairement, outre les frais accessoires, les montants de loyer encore dus. Dans le cas qu'elle était appelée à trancher, elle a considéré que les avis comminatoires adressés séparément à chaque locataire remplissaient les conditions de la procédure en cas clairs, dans la mesure où ils incluaient certes des frais de rappel par 30 fr., mais indiquaient également clairement, outre des montants de frais accessoires pour les mois d'avril, mai et juin 2021, les montants de loyer pour les mêmes mois, tout en précisant à chaque fois, distinctement, le montant encore dû, pour un total de 4'800 fr. (CACI 12 avril 2022/205 consid. 3.2.1, 3.2.3 et 3.3).

3.3 En l'espèce, les avis considérés comme insuffisamment clairs par la première juge comportent clairement la distinction entre les montants correspondant aux loyers impayés et ceux correspondant aux frais de mise en demeure (pièces 7, 9, 11 et 13 du bordereau produit à l'appui de la requête), de sorte qu'il faut les tenir pour valables conformément à la jurisprudence citée ci-dessus.

C'est donc à tort que la juge de paix a considéré que les conditions d'application de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. Il s'ensuit que l'ordonnance doit être annulée et le dossier retourné à l'autorité de première instance pour qu'elle statue sur la requête d'expulsion.

4.

4.1 Partant, le recours doit être admis, l'ordonnance du 14 novembre 2023 annulée et la cause renvoyée à la juge de paix pour qu'elle entre en matière sur la requête.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.51]), sont mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. La recourante ayant déjà effectué une avance de frais de 400 fr., les intimés lui verseront directement les frais de procédure, à titre de remboursement.

4.3 La recourante, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens, dans la mesure où elle a fait appel à un agent d'affaires breveté pour la défense de ses intérêts. Les dépens de deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (art. 13 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Les intimés, solidairement entre eux, devront donc verser cette somme à la recourante à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance est annulée et le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle entre en matière sur la requête.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des intimés A._____ et C._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés A._____ et C._____, solidairement entre eux, verseront à la recourante F._____ SA la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. 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. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour F. _____ SA),
- Mme A. _____,
- M. C. _____.

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 d'Aigle.

La greffière :