

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 avril 2011

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Pellet et Mme Charif Feller
Greffier : Mme Logoz

Art. 257d CO; 308 al. 2, 319 let. a, 405 al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.**_____, à Payerne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 janvier 2011 par le Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant le recourant d'avec **L.**_____, à Payerne, bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 janvier 2011, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a ordonné au locataire A._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 15 mars 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...] à [...] (bureaux au rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, A._____ y serait contraint par la force, selon les règles prévues par à l'art. 343 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) et des modalités d'exécution forcée (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 fr. (III) et dit que A._____ rembourserait à L._____ ses frais de justice à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé notifié subséquemment par la partie bailleresse respectait les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO.

B. Par acte daté du 25 février 2011 et posté le 28 février 2011, A._____ a fait appel contre cette ordonnance en demandant à pouvoir quitter les lieux à fin avril 2011.

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 9 décembre 2005, A._____ a vendu à L._____ son immeuble sis rue [...] à [...]. Le contrat de vente immobilière prévoyait la conclusion d'un bail à loyer commercial en faveur de la société à responsabilité limitée "atelier d'architecture A._____ Sàrl" concernant

les bureaux du rez-de-chaussée et la moitié sud-ouest du galetas pour un loyer mensuel de 550 francs, charges comprises.

Il ressort de divers échanges de correspondance entre parties, qu'à une date indéterminée mais en tout cas depuis le 7 octobre 2010, A._____ a poursuivi ses activités d'architecte à la même adresse non plus sous la raison sociale "atelier d'architecture A._____ Sàrl" mais sous la raison individuelle "Atelier d'architecture A._____".

2. Par lettre recommandée du 19 juillet 2010, L._____ a mis en demeure Atelier d'architecture A._____ Sàrl de s'acquitter du montant de 11'450 fr., représentant les loyers dus au 19 juillet 2010. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement d'ici à la fin du mois de septembre 2010, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Par courrier recommandé du 1^{er} octobre 2010, L._____, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, a notifié à Atelier d'architecture A._____ la résiliation de son bail pour le 30 novembre 2010. Le congé a également été notifié sur la formule officielle valable dans le canton de Vaud.

Par lettre recommandée du 7 octobre 2010, A._____ a fait savoir à L._____ qu'il considérait que le congé n'avait pas été valablement donné, les délais légaux n'ayant à son avis pas été respectés. A._____ n'a toutefois pas demandé l'annulation de la résiliation devant la commission de conciliation compétente.

3. Le 5 décembre 2010, L._____ a requis du Juge de paix du district de la Broye-Vully l'expulsion de A._____ des locaux en cause.

L'audience du juge de paix s'est tenue le 19 janvier 2011, en présence des parties.

En droit :

1. a) La LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme) et le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) ont été abrogés par l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC.

La décision attaquée a été communiquée aux parties le 8 février 2011, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC (art. 405 al. 1 CPC).

b) La décision attaquée est une décision finale de première instance, susceptible d'appel dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse atteint selon les dernières conclusions la somme de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recourant demande à pouvoir demeurer dans les locaux litigieux 45 jours au-delà du délai imparti par le Juge de paix dans son ordonnance. La valeur litigieuse équivaut ainsi à une fois et demi le montant du loyer mensuel, soit 825 francs.

Il en résulte que l'appel est irrecevable et doit être traité comme un recours (art. 319 let. a CPC).

c) Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le délai pour l'introduction du recours est de trente jours.

Le recours a été interjeté en temps utile et il est ainsi recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Le recours n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC).

En l'espèce, le recourant ne conteste pas la résiliation de son bail ni le principe de son expulsion. Il sollicite uniquement un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle.

L'art. 257d CO prévoit que, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai congé minimum de 30 jours pour la fin du mois (al. 2).

Avec le premier juge, il faut constater que le congé donné par la partie bailleuse pour le 30 novembre 2011 (recte 30 novembre 2010) respecte les conditions de l'art. 257d CO.

La décision attaquée doit par conséquent être confirmée sur la question de l'expulsion.

3. Le recourant invoque des difficultés de déménagement, mais se réfère aussi à la mauvaise santé de son épouse et à la charge de deux enfants handicapés pour solliciter une prolongation du délai de départ.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). 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 4 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). 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 (cf. ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la cour de céans 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 LPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, l'autorité de première instance a tenu compte du temps nécessaire pour le déménagement en fixant un délai au 15 mars 2011 pour libérer les locaux. Les modalités de l'expulsion ne sont ainsi pas contraires au droit. De toute manière, le principe de proportionnalité devra être examiné, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Les frais, qui comprennent les dépens selon l'art. 95 al. 1 CPC, doivent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

En l'espèce, le recourant succombe et supportera les frais de justice. L'intimée n'ayant pas procédé, il ne sera pas alloué de dépens.

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant A. _____ sont arrêtés à 100 fr. (cent francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 avril 2011

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

Le greffier :

Du 17 mai 2011

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

- M. A. _____,
- Mme L. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 825 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 la Broye-Vully.

Le greffier :