

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 16 mai 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Winzap et Mme Crittin
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d CO ; 319 let. a, 321 al. 2 et 322 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **V.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 30 mars 2012 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant le recourant d'avec **G.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 30 mars 2012, la Juge de paix du district de Morges a ordonné à V._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 20 avril 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] - Route de [...] 7 (local au sous-sol) (I), dit qu'à défaut de départ volontaire, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée sur requête de la bailleresse (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée sur réquisition de l'huissier de paix (III), fixé les frais judiciaires à 200 fr. (IV), mis ces frais à la charge du locataire (V), dit que celui-ci en devait le remboursement à la bailleresse, alloué à celle-ci des dépens par 200 fr. (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que, faute de paiement des loyers arriérés de la part de V._____ dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO, la résiliation signifiée le 1^{er} novembre 2011 pour le 31 décembre 2011 par la bailleresse au locataire était valable. Il a ainsi estimé que la cause constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. Par acte motivé déposé le 7 avril 2012, V._____ a contesté cette ordonnance. Il a conclu à ce qu'il soit dit que l'ordonnance est entachée d'une violation des règles de procédure et d'une violation du droit à la preuve, que la bailleresse est déboutée de toutes ses demandes, que l'avis comminatoire du 21 septembre 2011 est déclaré nul et de nul effet, que la bailleresse est condamnée à lui verser la somme de 300 fr., qu'elle assume les frais et dépens de la présente instance et, enfin, que l'avance de frais de 200 fr. concernant la première instance est laissée à sa charge.

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

1) Le 21 novembre 2006, l'intimé V._____ a conclu un contrat de bail avec le bailleur, [...], portant sur un local en sous-sol sis à la Route de [...] 7, à [...].

Le loyer net de 50 fr. par mois était payable trimestriellement à l'avance par 150 fr. selon BVR, mais recevable à bien plaisir par mois d'avance et en cas de paiement ponctuel seulement.

Dès le 1^{er} avril 2008, le loyer net était de 52 fr. par mois.

2) Le 5 avril 2011, la requérante G._____ est devenue propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve le local précité.

3) Par courrier recommandé du 21 septembre 2011, reçu le 27 du même mois par le locataire, la bailleuse a mis celui-ci en demeure de payer, dans un délai de trente jours, la somme de 162 fr., équivalant au solde du mois de juin 2011 par 6 fr., et aux loyers des mois de juillet à septembre 2011 par 156 fr. (3 X 52 fr.). A défaut de paiement dans ce délai, elle serait en droit de résilier le bail en vertu de l'art. 257d CO.

Le 1^{er} novembre 2011, la bailleuse a résilié, en application de l'art. 257d al. 2 CO, le bail la liant au locataire avec effet au 31 décembre 2011, indiquant que celui-ci n'avait pas donné suite à l'avis comminatoire du 21 septembre 2011 qui lui avait été notifié en vertu de l'art. 257d al. 1 CO.

Le 25 janvier 2012, le locataire s'est acquitté des montants dus à titre d'arriérés de loyer.

4) Par requête du 20 janvier 2012, déposée auprès du Juge de paix du district de Morges, la bailleresse a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à V._____ de quitter et rendre libre le local sis à la Route de [...] 7, à [...], dans un délai de vingt jours à compter du prononcé ou tout autre délai que justice dira ; et à défaut de quitter volontairement le local précité, à ce que V._____ y soit contraint par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, l'huissier de la justice de paix procédant à l'exécution forcée ou au besoin avec l'aide des agents de la force publique.

Par courrier du 19 mars 2012 adressé à la Justice de paix du district de Morges, l'intimé a contesté la validité du congé et conclu au rejet des conclusions de la requête.

Le locataire s'est présenté à l'audience tenue devant le Juge de paix, le 29 mars 2012, alors que la bailleresse s'y est fait représenter par son agent d'affaires. Dans le cadre de sa requête, elle a invoqué la protection des cas clairs en vertu de l'art. 257 CPC.

En droit :

1. a) 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 faire l'objet d'un appel.

De telles décisions sont 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).

Le recourant conteste la validité de l'avis comminatoire du 21 septembre 2011 et, partant, le bien-fondé de la résiliation et de l'ordonnance d'expulsion qui a fait suite. Dans ce cas de figure, la valeur

litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 citant les arrêts suivants : TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 52 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (52 fr. x 36), si bien que seul un recours peut être formé contre l'ordonnance attaquée, qui est une décision finale.

b) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce. Le recourant ayant respecté ce délai, le recours est ainsi recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), 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, Berne 2009, n. 19 ad art.

97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

3. a) Le recourant expose n'avoir aucun lien de droit avec l'intimée, puisque le contrat de bail à loyer pour le local loué a été signé entre lui-même, en qualité de locataire, et [...], en qualité de bailleur. Il ajoute que l'objet du bail est le local en sous-sol sis Rte de [...] 9, et non pas au numéro 7, tout en précisant résider à l'heure actuelle au 11 Rte de [...]. L'indication du numéro 7 serait une « erreur matérielle » de rédaction.

b) L'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) 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 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 de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

ca) En l'espèce, il est exact que l'intimée n'apparaît pas comme bailleresse dans le contrat de bail à loyer pour local signé le 21

novembre 2006, qui indique comme objet du bail « immeuble Route de [...] 7, à [...] ». Il ressort néanmoins des pièces versées au dossier que la chose objet du bail a été aliénée en cours de bail et qu'elle est désormais la propriété de G._____. La notification de résiliation de bail du 1^{er} novembre 2011 indique du reste la susnommée en qualité de bailleuse.

Dès lors qu'en cas d'aliénation de la chose, le bail passe à l'acquéreur (art. 261 al. 1 CO), la partie intimée était légitimée à résilier le bail conformément à l'art. 257d CO et à requérir l'expulsion du locataire.

cb) Le contrat de bail indique expressément que l'objet du bail est sis au numéro 7 et on ne dispose d'aucun début d'indice qui permettrait de mettre en doute le contenu du contrat.

Le locataire s'est acquitté d'une partie des loyers réclamés, puisque seul un solde des loyers dus au 30 septembre 2011 pour la période du 1er juin au 30 septembre 2011 lui était réclamé. On ne voit pas pourquoi le recourant se serait acquitté de ces loyers, s'il n'en était pas débiteur, comme il le soutient indirectement. Par ailleurs, le fait qu'il ait résidé au 9 Rte de [...] de 2003 à 2010 et depuis lors au 11 Rte de [...], comme allégué, ne lui est d'aucun secours, puisque l'objet du bail litigieux est un local situé au sous-sol qui ne saurait être assimilé à une habitation ou lieu de résidence.

Cela étant, le premier juge n'avait pas à requérir l'audition du témoin [...], concierge de l'immeuble Route de [...] 9. On ne décèle aucune violation du droit à la preuve du recourant.

cc) Quant à la violation des règles de procédure invoquée, elle est sans fondement. Dès lors que la partie adverse a pris connaissance du courrier du recourant en séance du 29 mars 2012, il n'y a pas eu de violation de son droit d'être entendu. Il appartenait du reste à cette partie de dénoncer, le cas échéant, une telle violation, ce qu'elle n'a pas fait.

Pour le surplus, les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en vertu de l'art. 322 al. 1 CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée.

5. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), qu'il convient d'arrêter à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

N'ayant pas été invitée à se déterminer (art. 322 al. 1 CPC), l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.

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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant V._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 mai 2012

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

La greffière :

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 :

- M. V. _____,
- M. Alain Vuffray (pour 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 le Juge de paix du district de Morges.

La greffière :