

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 octobre 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Giroud et Pellet  
Greffier : M. Corpataux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 257 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.B.** \_\_\_\_\_  
**ET B.B.** \_\_\_\_\_, à Pully, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion  
rendue le 14 septembre 2012 par le Juge de paix du district de Lavaux-  
Oron dans la cause divisant les recourants d'avec **I.** \_\_\_\_\_, à Epalinges,  
bailleur, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 14 septembre 2012, communiquée le même jour aux parties, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné aux locataires A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 5 octobre 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Pully (appartement de 4,5 pièces, au 4<sup>e</sup> [recte : 1<sup>er</sup>] étage, et cave) (I), dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête du bailleur I. \_\_\_\_\_, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 350 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais du bailleur (IV), mis les frais à la charge des locataires (V), dit qu'en conséquence les locataires rembourseront au bailleur son avance de frais à concurrence de 350 fr. et lui verseront la somme de 1'100 fr. à titre de dépens, soit de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), que le congé était donc valable et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que l'expulsion des locataires devait être prononcée en procédure sommaire. Le premier juge a alors accordé un délai de trois semaines aux locataires pour quitter les locaux qu'ils occupaient.

**B.** Par acte du 25 septembre 2012, A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance, concluant à sa réforme en ce sens que le délai pour quitter les locaux qu'ils occupent soit prolongé jusqu'au 20 octobre 2012 au moins.

I. \_\_\_\_\_ n'a pas été invité à se déterminer sur le recours.

**C.** La Chambre des recours civile se réfère aux pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

I. \_\_\_\_\_, bailleur, d'une part, et A.B. \_\_\_\_\_ et la société [...], locataires, d'autre part, ont conclu le 29 octobre 2011 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Pully. Le bail a été conclu pour une durée limitée, du 5 novembre 2011 au 31 octobre 2014. Le loyer mensuel a été fixé à 3'000 fr., plus 250 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par avenant du 11 février 2012, les parties sont convenues qu'à partir du 1<sup>er</sup> février 2012, A.B. \_\_\_\_\_ reprendrait seul le bail.

Par courrier adressé le 23 mai 2012 à A.B. \_\_\_\_\_ et à son épouse B.B. \_\_\_\_\_ sous pli recommandé, le bailleur a mis ceux-ci en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 9'750 fr. correspondant aux loyers impayés des mois de mars à mai 2012, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ n'ont pas versé le montant réclamé dans le délai qui leur était imparti à cet effet.

Par formule agréée du 25 juin 2012, adressée le même jour sous pli recommandé à A.B. \_\_\_\_\_ et à son épouse, le bailleur a résilié le bail pour le 31 juillet 2012. Le courrier joint aux formules indique qu'il s'agit d'un congé fondé sur l'art. 257d CO, l'arriéré de loyer n'ayant pas été versé dans le délai imparti par la mise en demeure du 23 mai 2012.

Par requête du 7 août 2012, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lavaux-Oron, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce

qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer conclu le 29 octobre 2011 a été valablement résilié le 25 juin 2012 pour le 31 juillet 2012, qu'ordre soit donné à A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux, d'évacuer de leur personne et de tous biens l'appartement de 4,5 pièces sis [...], à Pully, au 1<sup>er</sup> étage, dans un délai que justice fixera, qu'A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ soient déboutés de toute autre conclusion et que l'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC soit ordonnée.

Une audience a eu lieu le 6 septembre 2012, en présence notamment d'une employée agréée en l'étude du conseil du bailleur et d'A.B.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**1.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion, au motif que les loyers n'avaient pas été payés. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se référer à la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est en principe 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 et les réf. citées).

En l'espèce, les recourants ne contestent pas le principe de leur expulsion, mais uniquement le délai qui leur a été imparti par le premier juge pour quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent. Ils concluent en effet à ce que ce délai, échéant le 5 octobre 2012, soit prolongé jusqu'au 20 octobre 2012 au moins. Dès lors que le loyer

mensuel des locaux litigieux s'élève à 3'250 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie du recours.

Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours n'est que de dix jours.

Déposé le 25 septembre 2012 par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

**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 (Spühler, in Basler Kommentar, 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<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), 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, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

**3. a)** Les recourants soutiennent que le délai qui leur a été imparti par le premier juge pour quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent à Pully, [...], est insuffisant, puisqu'il ne leur laisse pas le temps de trouver une solution de relogement.

**b)** Selon l'art. 257d 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 ; le 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'habitations ou de 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, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il 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 II 548 c. 4).

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 c. 2b, in Cahiers du Bail 3/97, pp. 65 ss, spéc. p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 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 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) 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 et les réf. citées) ; cette jurisprudence a été maintenue sous l'empire du nouveau droit (cf. par exemple CREC 12 octobre 2012/361 ; CACI 31 juillet 2012/348).

**c)** En l'espèce, le bailleur a avisé le locataire et son épouse, le 23 mai 2012, qu'ils devaient s'acquitter de la somme de 9'750 fr., représentant les loyers dus pour les mois de mars à mai 2012, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le locataire et son épouse ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers précités et n'affirment pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, le bailleur était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 25 juin 2012 pour le 31 juillet 2012, et de requérir qu'ordre soit donné au locataire et à son épouse de libérer les locaux litigieux, ce qui a été fait par requête du 7 août 2012.

Le délai imparti au locataire et à son épouse pour quitter et rendre libres les locaux litigieux, soit près de trois semaines dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête de surcroît pas le flanc à la critique, puisqu'il est conforme à la jurisprudence précitée et que les motifs d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Le juge de l'expulsion n'avait donc pas à prendre en compte, à ce stade, les difficultés de relogement du locataire et de son épouse.

Mal fondé, le moyen des recourants doit être rejeté.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 10, 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des recourants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours, il n'y a pas matière à l'allocation de 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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 :

- M. A.B.\_\_\_\_\_ et Mme B.B.\_\_\_\_\_
- M. Pascal Stouder (pour I.\_\_\_\_\_)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 3'250 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 Lavaux-Oron

Le greffier :