

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 19 novembre 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Winzap et Pellet
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.C.**_____ et **B.C.**_____, tous deux à Lausanne, intimés et locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 septembre 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **K.**_____, à Lausanne, requérante et bailleuse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 septembre 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à G._____, A.C._____, et B.C._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 25 octobre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement n° 2 de 2,5 pièces au rez, jardin privatif et cave) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais et dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que les locataires n'avaient pas payé l'arriéré de loyer dans le délai imparti, que le congé notifié par la bailleuse était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), admettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 12 octobre 2013 (recte : 2012), A.C._____ et B.C._____ ont fait appel de cette ordonnance en se plaignant de la brièveté du délai qui leur a été imparti pour quitter leur logement et en concluant à une prolongation de bail de deux à trois mois, temps nécessaire pour qu'ils trouvent un nouveau logement.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat signé le 13 août 1997, K._____ a remis à bail à G._____, A.C._____ et B.C._____, au [...], à Lausanne, un appartement de 2,5 pièces au rez, avec jardin privatif et cave, dès le 1^{er}

septembre 1997. Le loyer mensuel était de 1'000 fr., plus un acompte de chauffage et eau chaude de 90 francs.

2. Par plis recommandés datés du 18 avril 2012, K._____ a sommé chaque locataire séparément de s'acquitter de la somme de 2'230 fr., correspondant aux loyers impayés de mars et avril 2012 par 2'180 fr. et aux frais de rappel par 50 fr., dans un délai de trente jours sous menace de la résiliation du bail à loyer conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

3. Sur formule officielle du 7 juin 2012, K._____, représentée par [...], elle-même représentée par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a résilié le bail à loyer de l'appartement avec effet au 31 juillet 2012.

4. Par lettre du 2 août 2012, Jean-Marc Decollogny a saisi le juge de paix du district de Lausanne d'une requête tendant à l'expulsion de G._____, A.C._____ et B.C._____ de leur logement.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque le recours porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, pp. 749 ss; JT 2011 III 43; 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 toutefois, les recourants ne contestent pas le bien-fondé de la mesure d'expulsion, mais souhaitent bénéficier d'un délai supplémentaire de deux à trois mois pour quitter leur appartement. Dans

ce cas, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de trois mois. Le loyer mensuel contractuel étant de 1'090 fr., la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 fr., si bien que c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al. 1 let. a CPC; cf. Colombini, Quelques questions liées à la procédure d'expulsion, JT 2011 III 83 ch. 1; CREC 6 avril 2011/24).

Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est ainsi recevable.

2. 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [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 du 27 février 1997 précité c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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'expulsion 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 l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC au 1^{er} janvier 2011 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 les réf.).

En l'espèce, le délai de 30 jours imparti par le bailleur par lettre du 18 avril 2012 a commencé à courir le 21 avril 2012, lendemain de la date à laquelle les sommations ont été distribuées aux locataires, et est arrivé à échéance le 21 mai 2012 (art. 142 al. 1 et 3 CPC). A cette date, l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé, ce que les recourants ne contestent par ailleurs pas. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'elle a fait valablement le 7 juin 2012 pour le 31 juillet 2012. En outre, l'expulsion a été requise en temps opportun (en l'espèce, le 2 août 2012), soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

Au vu de ce qui précède, les conséquences pour les recourants résultant de la résiliation du bail ne font pas obstacle au droit conféré à la bailleuse par l'art. 257d CO.

3. Les recourants n'ont pas requis l'effet suspensif, lequel n'est pas automatique dans la procédure de recours (art. 325 al. 1 CPC). Bien que l'ordonnance litigieuse comporte les modalités de l'exécution forcée à défaut d'exécution volontaire et dans la mesure où l'expulsion, fixée au 25 octobre 2012, n'a pas eu lieu, il appartiendra à la bailleuse de saisir le juge de paix afin qu'il fixe la date et l'heure de l'exécution forcée, dont le déroulement se fera, par délégation, sous l'autorité de l'huissier de paix.

4. En définitive, le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010;

RSV 270.11.5]) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des 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 judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 20 novembre 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 à :

- A.C. _____ et B.C. _____
- Jean-Marc Decollogny (pour K. _____)

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 Lausanne

La greffière :