

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 décembre 2013

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : MM. Sauterel et Colelough
Greffière : Mme Bertholet

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **T.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance rendue le 25 octobre 2013 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 25 octobre 2013, notifiée à la locataire le 5 novembre suivant, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à la locataire T. _____ de quitter et rendre libres pour le 22 novembre 2013, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement n° 21) et [...] (place de parc extérieure n° 45) (I), dit qu'à défaut pour la 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 l'ordonnance sur requête de la bailleresse W. _____, 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), fixé les frais (IV-VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que la locataire ne s'était pas acquittée des loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 28 février 2013 dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par la bailleresse. Il s'ensuivait que les congés qui lui avaient été signifiés étaient valables et que le bail de l'appartement avait pris fin le 30 avril 2013 et celui de la place de parc le 30 juin 2013.

B. Par acte du 8 novembre 2013, T. _____ a recouru contre l'ordonnance précitée en concluant à sa réforme en ce sens qu'un délai au 30 mars 2014 lui est accordé pour quitter et rendre libres les locaux de la bailleresse.

Par courrier du 19 novembre 2013, la recourante a réitéré sa conclusion tendant à ce qu'un délai lui soit accordé pour quitter et rendre libres les locaux de la bailleresse. Elle a sollicité un délai à fin janvier 2014.

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. Par contrat de bail à loyer du 18 juin 1993, W._____ a remis en location à T._____ l'appartement n° 21 de l'immeuble sis [...] à Lausanne. A compter du 1^{er} octobre 2008, le loyer mensuel s'élevait à 1'071 fr., auquel s'ajoutaient les acomptes de chauffage/eau chaude et les frais accessoires par 260 francs.

Par contrat de bail à loyer signé les 3 et 12 novembre 2008, la bailleuse a remis en location à la locataire la place de parc extérieure n° 45 sise [...] à Lausanne pour un loyer mensuel de 80 francs.

Par courrier du 8 février 2013, la bailleuse a constaté que la locataire ne s'était pas acquittée de ses loyers de septembre 2012 à février 2013. Elle lui a imparté un délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant total de 9'642 fr. 45, soit les loyers impayés relatifs à l'appartement par 7'986 fr. et ceux relatifs à la place de parc par 480 fr., auxquels s'ajoutaient les intérêts de retard par 243 fr. 80 et 14 fr. 65, les frais de poursuite par 73 fr. et les frais d'intervention selon l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) par 845 fr., en l'avisant qu'à défaut de paiement dans le délai précité, elle résilierait ses baux et requerrait son expulsion.

Par plis recommandés respectivement des 19 mars et 3 mai 2013, la bailleuse a résilié, sur formules officielles, le bail à loyer de l'appartement précité pour le 30 avril 2013 et celui de la place de parc pour le 30 juin 2013.

2. Par requête d'expulsion du 3 mai 2013, la bailleuse a conclu, en application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272], à l'expulsion avec effet

immédiat de la locataire de l'appartement n° 21 de l'immeuble sis [...] à Lausanne, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets.

Par requête d'expulsion du 1^{er} juillet 2013, la bailleuse a conclu, également en application de la procédure pour les cas clairs, à l'expulsion avec effet immédiat de la locataire de la place de parc extérieure n° 45 sise [...] à Lausanne, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets.

L'audience d'expulsion a eu lieu le 25 octobre 2013 en présence de la locataire, non assistée, et, pour la bailleuse, de Mme [...], assistée de l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach.

En droit :

1. a) Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Tel est le cas, notamment, dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (cf. art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la recourante souhaite bénéficier d'un délai à fin mars 2014 pour quitter et rendre libres les locaux de l'intimée. Dans un tel cas, la valeur du litige se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de cinq mois (novembre 2013 à mars 2014). Les loyers mensuels étant de 1'331 fr. pour l'appartement et de 80 fr. pour la place de parc, 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, in JT 2011 III 83 ch. 1; CREC 21 novembre 2013/387; CREC 7 août 2013/262).

b) Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC), lorsque, notamment, la décision a été prise en procédure sommaire (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure pour les cas clairs, à laquelle la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. b CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

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, in Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, 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, 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, in Commentaire LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

3. **a)** Sur le principe, la recourante ne conteste pas la résiliation de ses baux. Elle sollicite l'octroi d'un délai supplémentaire à fin mars 2014 pour libérer les locaux de l'intimée. Elle fait valoir que le délai qui lui a été imparti est trop court compte tenu de la situation du marché immobilier et du fait qu'elle a des animaux à charge. Elle expose qu'elle a pris l'initiative de consulter l'office des curatelles afin de régulariser sa

situation, vu la fragilité de sa personnalité et les problèmes auxquels elle est confrontée.

b) Aux termes de 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'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).

Selon la jurisprudence fédérale, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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).

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 27 février 1997 c. 2b, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise 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 aLPEBL, p. 196 et les références). Elle reste applicable sous l'empire du CPC (CREC 21 novembre 2013/387 c. 3b).

c) Avec le premier juge, il faut constater que les congés donnés par l'intimée pour le 30 avril 2013 s'agissant de l'appartement et pour le 30 juin 2013 s'agissant de la place de parc respectent les conditions précitées. Ils ont été communiqués sur formules officielles, respectivement les 19 mars et 3 mai 2013, soit pour la fin d'un mois et moyennant un délai supérieur à trente jours. Par ailleurs, la recourante n'a pas contesté les congés ni requis la prolongation des baux. La décision attaquée doit par conséquent être confirmée sous l'angle de l'expulsion.

Par ordonnance du 25 octobre 2013, la recourante a été sommée de quitter et rendre libres les locaux de l'intimée pour le 22 novembre suivant. La recourante a ainsi eu plus de six mois pour chercher un nouveau logement. Au vu de ce qui précède et de la jurisprudence rendue en la matière, le délai imparti par le premier juge à fin novembre 2013 apparaît suffisant. Les moyens soulevés par la recourante - état du marché immobilier, situation financière et personnelle et charge d'animaux - ne constituent pas des circonstances exceptionnelles qui justifient l'octroi d'un sursis dans l'exécution de la décision.

Partant, le moyen de la recourante doit être rejeté.

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

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 70 al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

c) L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu 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 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante T._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 décembre 2013

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 :

- Mme T. _____,
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour W. _____).

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 :