

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 12 janvier 2015

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : Mmes Charif Feller et Courbat
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par et **B.B.**_____, tous deux à Lausanne, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 décembre 2014 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **L.**_____, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 décembre 2014, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.B._____ et B.B._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 6 janvier 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de quatre pièces au 2^e étage et une cave) (I), dit qu'à défaut pour les parties 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 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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais et dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti 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 2008 ; RS 272) permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, de sorte que la résiliation de bail était valable et que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par acte du 11 décembre 2014, A.B._____ et B.B._____ ont recouru contre cette ordonnance en sollicitant une prolongation de délai jusqu'à fin mars pour quitter l'appartement.

C. La Chambre des recours civile retient les faits suivants :

1. Par contrat signé le 19 décembre 2013, L._____ a remis à bail à A.B._____ et B.B._____ un appartement de quatre pièces avec cave sis [...], à Lausanne, à partir du 1^{er} janvier 2014. Le loyer mensuel était de 1'173 fr., charges comprises.

2. Le 16 mai 2014, la bailleuse a mis les locataires en demeure de s'acquitter dans les trente jours des loyers dus du 1^{er} avril au 31 mai 2014, représentant la somme de 2'346 fr., plus 50 fr. de frais de rappel, en indiquant qu'à défaut de règlement dans le délai fixé, le bail serait résilié selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 210).

3. Par formule officielle datée du 26 juin 2014 adressée aux deux époux séparément, L. _____ a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2014 pour défaut de paiement de loyer.

4. Le 18 septembre 2014, L. _____ a adressé une requête en cas clair au Juge de paix en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion des locataires.

5. L'audience a eu lieu le 2 décembre 2014 en présence des parties.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins. L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Les recourants ne contestent pas la résiliation du bail ni le principe de l'expulsion. Ils sollicitent uniquement un délai supplémentaire jusqu'à fin mars pour libérer les locaux. La valeur litigieuse équivaut par conséquent à 3'519 fr. (3x 1'173 fr.), à savoir les trois mois de loyers qui séparent la date du 6 janvier 2015 impartie pour quitter l'appartement et la date du 31 mars 2015. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte.

Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 248 let. b et 321 al. 2 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 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., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; 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 alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19, p. 941 ad art. 97 LTF).

Le recours n'a pas d'effet suspensif (art. 325 al. 1 CPC). Les recourants n'ont d'ailleurs pas formé de demande en ce sens.

3. a) Les recourants font valoir qu'ils ont six enfants âgés de 4 à 17 ans et qu'il leur est impossible de trouver un logement dans le délai d'expulsion fixé au 6 janvier 2015. Ils sollicitent une prolongation jusqu'à fin mars pour quitter les locaux.

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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références).

c) En l'espèce, il est constant et non contesté que les recourants n'ont pas payé l'entier des arriérés de loyers dans le délai de trente jours imparti par l'avis comminatoire du 16 mai 2014. L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 26 juin 2014 pour le 31 juillet 2014. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 18 septembre 2014, soit après l'expiration du

bail (Lachat, le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne, 2008, note infrapaginale 88, p. 816).

En outre, les modalités de l'expulsion ne sont pas contraires au droit. Les recourants avaient jusqu'au 6 janvier 2015 pour quitter les locaux occupés et ce délai a été prolongé de facto au vu de la présente procédure, si bien qu'il ne sera pas donné suite à la prolongation requise. De toute manière, le principe de proportionnalité devra être examiné, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 14 janvier 2015

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.B. _____ et B.B. _____
- M. Youri Diserens, aab (pour L. _____)

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 :