

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 janvier 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 novembre 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **T.**_____, à Moudon, requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 novembre 2016, adressée aux parties le 22 novembre 2016, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à N._____ de quitter et de rendre libres pour le 13 décembre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (Appartement de 3 pièces au 4^e étage et une cave) (I), l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge de la partie locataire N._____ (IV et V), a dit que celle-ci rembourserait à la partie bailleuse T._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verserait des dépens par 550 fr. (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair du bailleur T._____, a considéré que la locataire N._____ ne s'était pas acquittée de l'arriéré de loyer à hauteur de 680 fr. représentant le loyer dû pour le mois de juin 2016 dans le délai comminatoire de trente jours imparti le 10 juin 2016. Dès lors, la résiliation notifiée le 21 août 2016 pour le 31 août 2016 était valable. Le fait que le formulaire de résiliation ne mentionnait pas le motif de la résiliation du bail ne portait pas à conséquence, puisque le motif était clairement reconnaissable par la locataire, celle-ci ayant d'ailleurs réglé son dû en s'excusant de son oubli. De plus, tant l'avis comminatoire que la résiliation n'avaient pas à être notifiées au conseil de la locataire. Enfin, il n'apparaissait pas que la locataire ait été dans l'impossibilité de s'acquitter de l'arriéré dû dans le délai comminatoire en raison de son état de santé, le certificat médical produit à ce propos demeurant vague. Partant, il convenait de faire droit à la requête d'expulsion du bailleur et un délai au 13 décembre 2016 devait être imparti à la locataire pour libérer l'appartement occupé.

B. Par acte du 5 décembre 2016, N._____ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 15 septembre 2016 par T._____ soit déclarée irrecevable, et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision. Elle a requis l'effet suspensif et a produit trois pièces.

L'effet suspensif a été accordé par le Juge délégué de la Chambre de céans le 12 décembre 2016. Dans sa réponse du 22 décembre 2016, T._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

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 du 8 décembre 1983, Mesdames [...] et [...] ont remis à bail à N._____ un appartement de trois pièces avec cave au 4^e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne.

T._____ est devenu propriétaire de l'immeuble précité en 2012. En 2016, le loyer mensuel payé par N._____ s'élevait à 680 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude compris.

2. Par commination du 10 juin 2016, adressée à N._____, T._____ a sommé cette dernière de s'acquitter du loyer du mois de juin 2016 par 680 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi il résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

Le 6 juillet 2016, N._____ a versé à T._____ un montant de 680 francs.

Par formule officielle du 21 juillet 2016, adressée à N._____, T._____ a résilié le bail pour le 31 août 2016.

3. Le 11 août 2016, N._____ a contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. A l'appui de sa contestation, elle a notamment exposé que « *bien que la formule officielle ne comporte aucune mention du motif justifiant cette résiliation, j'ai constaté après vérification que le versement d'un loyer avait été omis ; aussi m'en acquitte-je ce jour-même pour corriger ce malencontreux oubli* ».

4. Le 15 septembre 2016, T._____ a déposé une requête d'expulsion en cas clair de N._____.

Dans ses déterminations du 3 novembre 2016, N._____ a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement au constat du défaut de notification valable de l'avis comminatoire et de la résiliation de bail ainsi qu'au rejet de la requête.

Une audience a été tenue devant la Juge de paix le 8 novembre 2016.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai de recours est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance de recours statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 8'160 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Pour le surplus, interjeté dans les dix jours par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent 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., 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, Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sous réserve des dispositions spéciales de la loi (art. 326 CPC). Dès lors, à l'exception de la décision du 12 mai 2015 (pièce 4), déjà produite en première instance, les pièces produites par la recourante à l'appui de son recours sont irrecevables.

3.

3.1 La recourante fait d'abord valoir une constatation manifestement inexacte des faits. Elle soutient que l'autorité de première instance ne pouvait pas retenir qu'elle n'avait pas payé le loyer du mois de juin 2016 dans le délai comminatoire de 30 jours, puisqu'il résulterait de la pièce 5 de l'intimé que ce dernier aurait reçu un versement de 680 fr. de sa part le 6 juillet 2016, soit dans le délai imparti. Dès lors, le cas d'espèce ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC et la requête de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable.

L'intimé soutient pour sa part que le versement effectué le 6 juillet 2016 aurait porté sur le loyer du mois de juillet et non de juin, objet de l'avis comminatoire.

3.2 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataire (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est

susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257d CO octroie à la partie bailleresse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, consid. 4).

3.3 En l'espèce, il ressort de la pièce 5 produite en première instance par l'intimé, soit du décompte bancaire de l'intimé, que la recourante lui a versé le 6 juillet 2016 un montant de 680 fr. et que le précédent versement a été effectué le 8 juin 2016. Cette pièce tend à démontrer que l'avis comminatoire adressé le 10 juin 2016 aurait en définitive été respecté. Dès lors, en retenant en fait que la recourante ne s'était pas acquittée dans le délai comminatoire de trente jours du loyer

objet de la commination, le premier juge a constaté les faits de façon manifestement inexacte.

Certes, il est possible également que le versement du 6 juillet 2016 ait été effectué pour le loyer de juillet 2016, également exigible à cette date, mais il n'appartient pas au juge statuant dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair de procéder à des mesures d'instruction plus approfondies pour déterminer, sur l'ensemble des versements effectués, si le délai comminatoire de l'art. 257 d CO a été en définitive respecté ou non par le locataire. La situation juridique n'étant pas claire, la requête d'expulsion du bailleur devait être déclarée irrecevable.

L'admission de ce premier moyen dispense la Chambre de céans d'examiner les autres griefs soulevés par la recourante.

4. Le recours doit en conséquence être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 15 septembre 2016 par T._____ est déclarée irrecevable. Les frais et dépens de première instance doivent être mis à la charge du requérant, qui succombe.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera à la recourante la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.

- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion déposée le 15 septembre 2016 par T. _____ est déclarée irrecevable.

 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse et compensés avec l'avance de frais effectuée.

 - III. La partie bailleresse versera à la partie locataire la somme de 550 fr. (cinq cent cinquante francs) à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé.

- IV.** L'intimé T. _____ doit verser à la recourante N. _____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 10 janvier 2017, est notifié à :

- Me Nicolas Mattenberger (pour N. _____),
- Me Philippe Conod (pour T. _____).

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, 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 :

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :