

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 19 janvier 2018

Composition : M. S A U T E R E L, président
M. Pellet et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**_____, à Renens, intimé, contre l'ordonnance rendue le 18 décembre 2017 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **T.**_____, à Lausanne, requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 décembre 2017, la Juge de paix du district de l'ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à N. _____ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 19 janvier 2018 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à chemin de la Roche, 1020 Renens (appartement de 1 pièce au 5^e étage, n° 55 + une cave) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence N. _____ rembourserait à T. _____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verserait la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 1'290 fr., représentant les loyers de l'appartement pour les mois de juin et de juillet 2017, n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, de sorte que le congé donné était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

Cette ordonnance a été notifiée à N. _____ le 21 décembre 2017.

B. Par acte du 29 décembre 2017, N. _____ a interjeté recours contre cette décision, en concluant à l'annulation de l'expulsion.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complétée par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrat du 24 juin 2013, T._____, en tant que bailleur, représenté par la gérance [...] SA, et N._____, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement d'une pièce sis chemin de la Roche 1 à Renens, avec effet au 1^{er} juillet 2013. Le loyer mensuel convenu, payable d'avance, s'élevait à 600 fr., plus 45 fr. d'acompte de charges (eau chaude et chauffage).

2. Par courrier recommandé du 17 juillet 2017, le bailleur a impartit un délai de trente jours à son locataire pour lui verser le montant de 1'290 fr. représentant les loyers de l'appartement dus pour la période du 1^{er} juin au 31 août 2017, avec l'indication qu'à défaut, le bail pourrait être résilié en vertu de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

N._____ n'a pas versé le montant réclamé dans le délai impartit.

Par avis du 22 août 2017, le bailleur a signifié à N._____ qu'il résiliait le bail de son appartement pour le 30 septembre 2017.

Le 31 août 2017, N._____ a versé à son bailleur le montant de 645 francs.

3. N._____ n'a pas libéré l'appartement à la date prévue.

4. Par acte adressé le 5 octobre 2017 à la juge de paix, T._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de N._____.

5. Le 10 octobre 2017, N._____ a versé à son bailleur le solde de l'arriéré, soit 645 francs.

6. Les parties ont été citées à comparaître le 11 décembre 2017. A cette occasion, seul N._____ s'est présenté.

En droit :

1.

1.1 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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), notamment lorsque dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

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 ces 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 d'appel 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 devrait ainsi pouvoir partir 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).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 645 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, s'élève à 7'740 fr. (645 fr. x 12 mois), de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'acte de recours, suffisamment motivé, a été déposé en temps utile, de sorte qu'il est recevable.

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, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, n. 26 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^e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). 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, 2^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3. Les pièces produites à l'appui du recours figurent déjà au dossier, de sorte qu'elles sont recevables.

4.

4.1 Le recourant fait valoir que les loyers ont bien été payés, de sorte que l'expulsion devrait être annulée.

4.2 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, 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).

A cet égard, la jurisprudence a précisé que le locataire qui n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, 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 III 548 consid. 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). 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 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820).

4.3 Le recourant invoque en vain le paiement des arriérés de loyers, dès lors que les quittances produites montrent que les paiements invoqués sont intervenus postérieurement à l'échéance du délai comminatoire impartie le 17 juillet 2017, le recourant ne prétendant même pas avoir payé le loyer pour juin 2017, puisqu'il affirme produire les quittances pour les loyers de juillet à novembre 2017 (cf. les dates mentionnées dans son acte de recours). Or, le loyer de juin 2017 est précisément l'un de ceux pour lequel le délai comminatoire de 30 jours a été impartie par le bailleur. Le recourant échoue donc à prouver qu'il a payé les loyers de retard dans le délai comminatoire de 30 jours et c'est à bon droit que le premier juge a fait application de l'art. 257d CO.

5. Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de N._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. N. _____,
- M Jean-François Pfeiffer, aab (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 (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 l'Ouest lausannois.

La greffière :