

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 octobre 2018

---

Composition : M. SAUTEREL, président  
M. Winzap et Mme Merkli, juges  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 257d et 266n CO ; 257 et 319 ss CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**\_\_\_\_\_ et **F.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 septembre 2018 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **O.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 7 septembre 2018, envoyée pour notification le 12 septembre 2018, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à F. \_\_\_\_\_ et à B. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 1<sup>er</sup> octobre 2018, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], ch. [...] (place de parc [...] au 1<sup>er</sup> sous-sol) (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), 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 ont été compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseraient la somme de 300 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré, en application de la procédure en protection des cas clairs de l'art. 257 CPC, que les locataires n'avaient pas payé le loyer de la place de parc dans le délai comminatoire imparti à cet effet selon l'art. 257d al. 1 CO. Partant, la résiliation adressée aux locataires par avis du 30 avril 2018 pour le 31 mai 2018, conformément aux art. 257d al. 2, 266l et 266n CO, était valable.

**B.** Par écriture du 20 septembre 2018, les locataires B. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ ont interjeté un recours contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais de première et deuxième instance, à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens qu'il soit constaté que l'expulsion était sans objet dès l'ouverture de la procédure, la place de

parc étant à disposition de la bailleresse depuis le 27 mai 2018 et qu'aucuns dépens ne soient alloués à la bailleresse pour la procédure de première instance ouverte sans fondement.

Par décision du 28 septembre 2018, le Juge délégué de la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif des locataires.

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

1. Par contrat de bail du 24 février 2017, la bailleresse O. \_\_\_\_\_ SA, représentée par la gérance G. \_\_\_\_\_ SA à Lausanne, a loué à B. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, ceux-ci étant solidairement responsables de leurs obligations, la place de parc [...], située au 1<sup>er</sup> sous-sol du parking de l'immeuble sis au ch. [...] à [...], pour un loyer mensuel de 160 francs. La location a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2017, le loyer étant payable à l'avance le 1<sup>er</sup> jour du mois et le contrat pouvant être résilié pour la fin de chaque mois (sauf décembre) en respectant un délai de résiliation d'un mois.

Le contrat spécifiait ceci :

« La résiliation par le locataire doit se faire par lettre signature. La résiliation est valable lorsqu'elle est réceptionnée par la partie adverse ou disponible au retrait à la poste le dernier jour avant le début du délai de résiliation au plus tard. Si le bail à loyer est stipulé au nom de plusieurs locataires, la résiliation doit être signée par tous les locataires. »

2. Par courrier recommandé adressé le 14 mars 2018 séparément aux locataires, la bailleresse les a mis en demeure de payer le solde de 160 fr., dû pour le mois de mars 2018 pour la location de la place de parc, dans un délai de trente jours commençant à courir au lendemain de la réception du courrier.

Par formule officielle adressée en recommandé à chaque locataire le 30 avril 2018 et reçue par chacun le 1<sup>er</sup> mai 2018, la

bailleresse a résilié le contrat de bail portant sur la place de parc [...] susmentionnée pour le 31 mai 2018.

3. Le 1<sup>er</sup> mai 2018, B.\_\_\_\_\_ a effectué deux paiements de 160 fr. en faveur de la gérance [...].

Dans un sms adressé le 27 mai 2018 au gérant responsable, [...],B.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir libéré la place de parc [...] ce même jour.

4. Par requête de protection en cas clair déposée auprès du Juge de paix du district de Lausanne le 4 juin 2018, la bailleresse O.\_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais, à ce qu'ordre soit donné à B.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être impartit par le juge la place de parc [...] sise au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble [...] à [...] et de la rendre libre de tout bien et de tout occupant et, à défaut de s'exécuter, à ce que les locataires y soient contraints par la voie de l'exécution forcée directe.

5. Lors de l'audience du 26 juillet 2018, les parties ont été entendues par le Juge de paix du district de Lausanne.

A la requête de la bailleresse, la cause a été suspendue jusqu'au 15 août 2018.

Le 15 août 2018, la bailleresse a écrit au juge de paix en ces termes :

« Il s'avère que, renseignements pris auprès de la gérance, la place n'a pas été restituée comme l'a laissé entendre Monsieur B.\_\_\_\_\_ . »

Un délai au 27 août 2018 a été impartit aux locataires pour se déterminer à cet égard.

6. Par courrier du 25 août 2018, le locataire B.\_\_\_\_\_ a expliqué au juge de paix avoir été en retard dans le paiement du loyer à cause de son départ imprévu pour [...] en raison des obsèques de sa sœur. Il a

ajouté que ce paiement avait été effectué en mai 2018 et que le contrat de location de la place de parc avait été résilié, la place de parc [...] étant libérée depuis le 27 mai 2018, comme il l'avait écrit par « sms » au gérant responsable, [...].

Après la transmission de ces déterminations à la bailleresse pour information le 7 septembre 2018, le juge de paix a rendu l'ordonnance querellée le même jour.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Selon l'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a) et, s'agissant des autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (let. b), notamment dans les cas prévus par la loi (ch.1).

En l'occurrence, les recourants contestent que les frais aient été mis à leur charge. Dès lors, en vertu de l'art. 110 CPC, qui prévoit que la décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours, la voie du recours est ouverte en application de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC.

**1.2** Dès lors que la décision entreprise a été rendue en vertu de la procédure sommaire, applicable à la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.3** Partant, motivé par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 let. a CPC) et déposé en temps utile auprès de la Chambre des recours civile (art. 321 CPC et 73 al. 1 LOJV [loi sur

l'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), le recours est recevable.

**1.4** En procédure de recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces produites par les recourants à l'appui de leur recours sont recevables, dès lors qu'elles ont été produites en première instance et qu'elles figuraient ainsi déjà au dossier.

**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, ZPO, 3<sup>e</sup> éd., 2017, n. 2 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<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), ce grief 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 2014, n. 27 ss ad art. 97 LTF ; cf. Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ss ad art. 320 CPC et réf. cit.).

**3.**

**3.1** Les recourants font valoir que l'action en expulsion ouverte par la bailleresse le 4 juin 2018 était sans objet, dès lors qu'ils avaient libéré la place de parc le 27 mai 2018, soit avant la résiliation avec effet au 31 mai

2018. Partant, ni les frais judiciaires ni les dépens n'auraient dû être mis à leur charge.

## **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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, délai de paiement devant être de dix jours au moins. Selon l'al. 2 de cette disposition, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, à moins qu'il ne s'agisse de baux d'habitations ou de locaux commerciaux.

**3.2.2** Selon l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. L'al. 2 de cette disposition prévoit qu'à défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

**3.3** En l'espèce, la bailleuse a résilié valablement le contrat de bail portant sur la place de parc avec effet au 31 mai 2018 en application de l'art. 257d CO, ce que les recourants ne contestent pas. Ces derniers allèguent néanmoins qu'ils avaient libéré cette place dès le 27 mai 2018, de sorte que l'intimée n'aurait pas eu besoin d'agir en expulsion par requête du 4 juin 2018. Au vu du dossier, il semble que ces éléments auraient été exposés lors de l'audience tenue devant le juge de paix le 26 juillet 2018 et qu'ils pourraient être à l'origine de la suspension de cause en première instance. Toutefois, si les recourants ont établi qu'ils avaient envoyé un « sms » au gérant, le 27 mai 2018, pour lui indiquer qu'ils avaient libéré la place de parc depuis cette date, la gérance n'a pas pour autant confirmé ces faits dans ses explications du 15 août 2018. Partant, à défaut d'autres preuves, les recourants n'ont pas établi qu'ils avaient effectivement libéré la place de parc.

En outre, les recourants n'ont pas démontré qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles à la date du 27 mai 2018. En effet, ils n'ont pas démontré qu'ils auraient résilié le contrat de bail selon la procédure de résiliation convenue dans ledit contrat ni qu'ils auraient restitué la place de parc de manière anticipée en proposant un nouveau locataire solvable selon l'art. 264 CO. Ainsi, dès lors que les locataires n'ont pas démontré qu'ils avaient valablement libéré la place de parc au 31 mai 2018, l'intimée se devait de procéder par une procédure d'expulsion pour récupérer la place de parc. Par conséquent, l'action ouverte par requête du 4 juin 2018 n'était pas dépourvue d'objet.

Dans la mesure où les locataires ont succombé dans le cadre de cette procédure d'expulsion qui s'avérait nécessaire, ils doivent en supporter les frais judiciaires et les dépens conformément à l'art. 106 al. 1 CPC. Au demeurant, les recourants ne contestent pas la quotité des frais judiciaires ni celle des dépens alloués à l'intimée en première instance.

**4.** Compte tenu de ce qui précède, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Dès lors que les recourants succombent, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à leur charge (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants B.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Mikaël Ferreiro, aab. (pour O.\_\_\_\_\_ SA),
- M. B.\_\_\_\_\_ et Mme F.\_\_\_\_\_.

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :