

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 août 2021

Composition : M. PELLET, président
M. Sauterel et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **S.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 21 juin 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **E.**_____, à [...] (GE), requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 juin 2021, adressée pour notification aux parties le 29 juin 2021, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à S._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 20 juillet 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...] (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 l'ordonnance 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 l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires et les a mis à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit que cette dernière supporterait également des dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a relevé que, pour réclamer le paiement du loyer arriéré, la partie bailleuse avait fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que faute de paiement dans le délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié la résiliation du bail. Considérant que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai imparti à cet effet, le premier juge a estimé que le congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire.

B. Par acte motivé remis à la Poste le 12 juillet 2021, S._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant à son annulation. Elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif. A l'appui de son écriture, elle a produit sept pièces.

Par avis du 15 juillet 2021, la Juge déléguée de la Chambre des recours civile a accordé l'effet suspensif requis.

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. Le 17 novembre 2015, E._____, alors représenté par [...] Sàrl, et S._____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour un studio sis rue [...] à Lausanne, pour un loyer mensuel brut de 880 francs.

2. La partie locataire ne s'est pas acquittée du loyer du mois d'octobre 2020.

3. Par courrier recommandé et par pli simple du 13 octobre 2020, [...] SA, agissant pour E._____, a mis en demeure S._____ de s'acquitter du loyer du mois d'octobre 2020 dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail à loyer serait résilié.

4. Le 25 novembre 2020, la partie bailleuse a adressé à S._____ un formulaire de notification de résiliation de bail pour le 31 décembre 2020.

5. Le 26 novembre 2020, la partie bailleuse a fait notifier à la partie locataire un commandement de payer pour les loyers d'octobre et novembre 2020.

6. Le 4 janvier 2021, S._____ a procédé au paiement des loyers d'octobre, novembre et décembre 2020.

7. Le 27 avril 2021, la partie bailleuse a déposé une requête d'expulsion par voie de cas clair contre S._____.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a 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 pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, dans la mesure où le litige porte uniquement sur l'expulsion, la valeur litigieuse s'élève à 5'280 fr. (880 fr. x 6 mois), de sorte que la voie du recours est ouverte.

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le recours, écrit et motivé, est recevable.

2.

2.1 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3^e éd., Bâle 2017, 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

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

En l'espèce, à l'exception des pièces dites de forme (pièces 1 et 2) qui sont recevables, les pièces produites à l'appui du recours ne sont recevables que pour autant qu'elles figurent déjà au dossier de première instance.

3.

3.1 La recourante fait valoir qu'elle aurait été privée de revenus pendant la pandémie, son activité consistant en la fabrication de gâteaux décoratifs ou à thèmes pour les mariages, anniversaires, évènements, etc. Ses menues réserves auraient servi à régler les factures d'assurances maladie. La recourante indique qu'elle se serait acquittée du retard de ses loyers, soit d'un montant de 1'760 fr. représentant le solde des mois d'octobre, novembre et décembre 2020, ainsi que du paiement intégral des frais occasionnés. Elle certifie avoir pris toutes les mesures utiles afin que les retards de l'année 2020 ne se reproduisent plus et se dit même disposée à régler un trimestre d'avance à son bailleur, ses activités ayant désormais repris.

3.2 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).

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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (CREC 15 octobre 2020/240 consid. 3.2 et réf. cit.). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6). Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir de fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 9 octobre 2018/567 consid. 3.2.1 ; CACI 12 août 2011/194 consid. 3.b ; CACI 27 juillet 2011/175 consid. 3 et réf. cit.).

3.3 En l'espèce, il est établi que la recourante a procédé au paiement des loyers en retard. Ce paiement est toutefois intervenu une fois le délai comminatoire qui lui avait été imparti à cet effet écoulé, ce que la recourante ne conteste pas. Elle ne remet pas plus en cause le principe de la résiliation, indiquant qu'elle ne peut pas blâmer la régie qui s'est bornée à appliquer les conditions du bail. La recourante doit dès lors

subir les conséquences du non-paiement dans le délai comminatoire du loyer en souffrance. La résiliation était donc valable.

A cela s'ajoute que le délai de libération des locaux fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence. Au demeurant, la recourante a pu bénéficier, au stade de l'expulsion, de l'effet suspensif.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé (art. 322 al. 1 CPC) doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à la partie locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...].

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à S._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...].

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante S._____.

V. 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 :

- Mme S._____, personnellement,
- Me Urs Portmann (pour E._____).

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 :