

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 janvier 2022

---

Composition : M. PELLET, président  
M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Laurency

\*\*\*\*\*

**Art. 138 al. 3 let. a CPC ; art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'ordonnance rendue le 22 novembre 2021 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause qui divise le recourant d'avec **N.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 22 novembre 2021, communiquée pour notification aux parties le 9 décembre 2021, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix) a notamment ordonné à M. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le jeudi 30 décembre 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'[...] à [...] (I), a dit qu'à défaut pour M. \_\_\_\_\_ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse N. \_\_\_\_\_ SA, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) et 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).

En droit, la juge de paix a retenu que le congé donné le 30 août 2021 par la bailleresse N. \_\_\_\_\_ SA pour le 30 septembre 2021 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire des loyers dus pour les mois de juin et juillet 2021.

**B. a)** Par acte du 20 décembre 2021 (date de réception à la Justice de paix du district de la Broye-Vully), M. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, en sollicitant la fixation d'une nouvelle audience ou que le délai pour quitter les lieux soit déplacé au 28 février 2022. Il s'est en outre opposé à la décision de Z. \_\_\_\_\_ SA (réd. gérance de la bailleresse N. \_\_\_\_\_ SA [ci-après : l'intimée]) de lui faire payer les loyers jusqu'au 30 août 2022.

**b)** Par ordonnance du 28 décembre 2021, la Juge déléguée de la Chambre des recours civile a octroyé l'effet suspensif au recours.

**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. a)** L'intimée est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] sise à l'[...].

**b)** Le 1<sup>er</sup> septembre 2020, l'intimée, représentée par son ancienne gérance [...] SA, et le recourant ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces et d'une place de parc extérieure dans l'immeuble sis à l'[...] à [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 1'430 francs.

**2. a)** Faute de paiement des loyers des mois de juin et juillet 2021, l'intimée, par sa nouvelle gérance Z.\_\_\_\_\_ SA, a mis en demeure le recourant, par courrier recommandé du 20 juillet 2021, de payer la somme de 2'860 fr. dans un délai de trente jours. L'envoi précisait que sans paiement dans ce délai, l'intimée serait dans l'obligation de résilier le bail à loyer.

Selon le suivi des envois de la poste, le courrier précité est arrivé à l'office de retrait le 22 juillet 2021. N'ayant pas été retiré, il a été retourné à son expéditeur le 30 juillet 2021.

**b)** Par courrier recommandé du 30 août 2021, l'intimée a notifié l'avis de résiliation de bail au requérant pour le 30 septembre 2021 en raison du défaut de paiement des loyers.

D'après le suivi des envois de la poste, le courrier recommandé est arrivé à l'office de retrait le 31 août 2021. N'ayant pas été retiré, il a été retourné à son expéditeur le 8 septembre 2021.

**3. a)** Par requête en cas clair du 8 octobre 2021, l'intimée a en substance requis l'expulsion du recourant.

**b)** Par citation à comparaître du 28 octobre 2021, les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 22 novembre 2021.

Selon le procès-verbal des opérations figurant au dossier, la citation à comparaître du recourant a été reçue en retour le 10 novembre 2021 par la juge de paix. Elle lui a été renvoyée par courrier B le jour même.

**c)** Le procès-verbal de l'audience du 22 novembre 2021 mentionne que personne ne s'est présenté pour la partie locataire.

### **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. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Le délai de recours est respecté lorsque le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

**1.2** En l'espèce, l'acte de recours a été déposé en temps utile par une partie justifiant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Le recours est ainsi recevable.

Il est précisé que l'opposition du recourant « à la décision de Z. \_\_\_\_\_ » de lui faire payer les loyers jusqu'au 30 août 2022 ne fait pas l'objet du présent litige, de sorte que dite opposition est irrecevable devant la Chambre de céans.

**2.** Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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, Basler Kommentar ZPO, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable ; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 2.1).

**3.**

**3.1** Le recourant fait valoir qu'il n'était pas présent lors de l'audience du 22 novembre 2021 pour « contrer toutes les accusations » qui lui étaient reprochées car il aurait travaillé et n'aurait pas pris connaissance à temps de la convocation. Il sollicite la fixation d'une nouvelle audience.

**3.2** Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, un acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (en cas de résiliation de bail : ATF 143 III 15 consid. 4.3 ; TF 4A\_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse. Une telle obligation signifie que le destinataire doit, le cas échéant, désigner un représentant, faire suivre son courrier, informer les autorités de son absence ou leur indiquer une adresse de notification (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B\_110/2016 du 27 juillet 2016 consid. 1.2, non publié à l'ATF 142 IV 286), une demande de garde du courrier ne constituant pas une mesure suffisante (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 5A\_383/2017 du 3 novembre 2017 consid. 3.1.3), ni une demande de prolongation du délai de garde dès lors que la prolongation accordée par la Poste suisse ne jouit d'aucun effet légal (ATF 127 I 31 consid. 2b, JdT 2001 I 727 ; TF 5A\_577/2019 du 19 juillet 2019 consid. 4 ; CREC 13 mars 2020/77 ; CREC 19 février 2020/48).

**3.3** En l'occurrence, le recourant invoque ne pas avoir pu faire valoir ses arguments car il n'aurait pas pu prendre connaissance à temps de la convocation à l'audience de première instance. Il ne se plaint toutefois pas d'un défaut de notification et n'expose pas les raisons qui l'auraient empêché d'être averti de la tenue de l'audience. Il ressort du dossier que la citation à comparaître a été retournée à la juge de paix avec la mention « Non réclamé ». Or, le recourant devait s'attendre à recevoir une notification dans la mesure où il n'avait pas payé son loyer pendant plusieurs mois et où il ne retirait aucun pli recommandé qui lui était notifié. La convocation à l'audience du 22 novembre 2021 est par conséquent réputée avoir été notifiée au recourant (consid. 3.2 *supra*). Elle a du reste été renvoyée par courrier B selon le procès-verbal des opérations. Le recourant ne fait pas davantage valoir qu'il aurait été

empêché de demander un report d'audience ou de se faire représenter, cette possibilité ressortant expressément de la citation à comparaître. L'opportunité lui a donc été donnée de faire valoir ses droits et de s'expliquer dans le cadre de la procédure. Dès lors, ses griefs tombent à faux.

Le recourant sollicite également la fixation d'une nouvelle audience. Or, la procédure de recours est en principe écrite (ATF 139 III 491 consid. 4.4) et rien ne justifie en l'espèce de tenir une audience. Partant, la requête est rejetée.

Se pose encore la question de savoir si l'autorité précédente aurait dû interpréter la requête du recourant tendant à la fixation d'une nouvelle audience comme étant une demande de restitution de délai (art. 148 CPC), l'acte du 20 décembre 2022 ayant été déposé devant elle. Cela étant, une telle demande paraît d'emblée devoir être rejetée. En effet, le motif invoqué, soit que le recourant travaillait, n'est pas rendu vraisemblable, faute de preuve à l'appui (TF 4A\_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 3.1 ; TF 5A\_280/2020 précité consid. 3.1.2 ; TF 4A\_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1). Il n'est en outre pas de nature, en l'espèce, à justifier un défaut non imputable au recourant ou imputable à une faute légère, même une surcharge professionnelle ne constituant pas une faute légère (CREC 9 octobre 2012/352).

#### **4.**

**4.1** Le recourant conclut à ce que le délai pour quitter les lieux soit reporté au 28 février 2022.

**4.2** En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai

fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux de locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

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, JT 1994 I 205). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3).

Le bailleur doit attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation ; c'est ensuite seulement, si le paiement n'a pas été exécuté, qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires. Une résiliation que le bailleur signifierait avant l'expiration du délai de paiement, même subordonnée à une condition résolutoire ayant pour objet l'exécution dans ce délai, n'est en principe pas valable (ATF 119 II 147 consid. 3). Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (TF 4A\_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs aussi admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (TF 4A\_668/2013 du 10 mars 2013 consid. 3).

Lorsque le locataire n'a plus versé aucun loyer postérieurement à la sommation et qu'il n'avait aucune intention d'exécuter un quelconque versement par suite de la sommation reçue, cela quels que fussent le délai imparti et le montant à acquitter en deçà du loyer convenu, il commet un abus de droit en se prévalant d'un vice dans la sommation (TF 4A\_664/2018 du 12 mars 2019 consid. 6).

**4.3** Le recourant ne développe aucun argument à l'encontre de motifs de l'ordonnance attaquée. Le fait qu'il n'ait pas pu assister à l'audience de première instance ne permet pas d'admettre le recours et il ne prétend pas s'être acquitté du montant réclamé à titre de loyers, mais se plaint du délai qui lui a été fixé pour quitter les lieux, ce qui est insuffisant en l'espèce. Ses griefs doivent donc être rejetés.

## **5.**

**5.1** En définitive, le recourant, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC), dans la mesure où il est recevable, et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe au recourant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

**5.2** Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

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 dans la mesure où il est recevable.

**II.** L'ordonnance est confirmée.

**III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'il fixe à M. \_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'[...] à [...] (appartement de 2,5 pièces et place de parc extérieure) ;

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant M. \_\_\_\_\_.

**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 :

- M. M. \_\_\_\_\_,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour N. \_\_\_\_\_ SA).

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 :

- Madame la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

La greffière :