

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 24 septembre 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 257, 326 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **H.**_____, à [...], intimé, contre la décision rectificative rendue le 29 août 2024 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision rectificative du 29 août 2024, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a annulé l'ordonnance rendue le 17 juillet 2024 (I), a ordonné à H. _____ de quitter et rendre libres pour le 18 septembre 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis J. _____ (appartement de 2.5 pièces au 4^e étage + cave) (II), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse P. _____, avec au besoin, l'ouverture forcée des locaux (III), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (IV), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (V), a mis les frais à la charge de H. _____ (VI), a dit qu'en conséquence celui-ci rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, la juge de paix, statuant en procédure sommaire en application de l'art. 25 CPC sur la requête d'expulsion déposée le 25 mars 2024 par la bailleresse P. _____, a considéré que le locataire H. _____ n'avait pas acquitté l'entier de l'arriéré de loyer du mois de décembre 2023. Elle a considéré que la résiliation de bail était valable et que l'expulsion du locataire devait être ordonnée.

B. a) Par acte du 4 septembre 2024, H. _____ (ci-après : le recourant) a recouru contre cette décision, en concluant en substance à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion du 25 mars 2024 soit déclarée irrecevable et à l'octroi en sa faveur d'une indemnité pour son conseil. Il a par ailleurs requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours. Il a

en outre produit un avis de transaction daté du 19 décembre 2023 qui ne figure pas au dossier de première instance.

b) Par décision du 9 septembre 2024, la Juge déléguée de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

c) Dans sa réponse du 19 septembre 2024, P._____ [ci-après : l'intimée] représentée par K._____, a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et au renvoi de la cause à la juge de paix afin que celle-ci fixe un nouveau délai au locataire pour libérer les locaux.

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

1. Le 14 juin 2022, le recourant, en qualité de locataire, et l'intimée, représentée par K._____, en qualité de bailleuse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 2.5 pièces au 4^e étage d'un immeuble sis à la J._____ pour un loyer mensuel de 1'041 fr. (loyer net de 871 fr. plus acomptes chauffage, eau chaude et frais d'exploitation de 170 fr.) à compter du 16 juin 2022.

2. Par courrier recommandé du 14 décembre 2023, l'intimée a mis le recourant en demeure de s'acquitter du loyer et des frais accessoires impayés pour un total de 1'041 francs. Ledit avis indiquait sous les rubriques « type » et « échéance » : « loyer brut » et « 01.12.2023 » respectivement. L'intimée a impartit au recourant un ultime délai de trente jours pour verser ce montant et a assorti le défaut de paiement d'une menace de résiliation de bail.

Il ressort d'un extrait de compte loyer au nom du recourant que, le 19 décembre 2023, le recourant a versé un montant de 1'041 fr. à

l'intimée. A l'issue de ce versement, un montant de 1'041 fr. restait dû en faveur de la bailleuse.

3. Par formule officielle du 19 janvier 2024, adressée sous pli recommandé au recourant, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 29 février 2024. Cette correspondance précisait notamment ce qui suit : « Résiliation pour non-paiement de loyer selon mise en demeure du 14.12.2023 ».

4. Le 25 mars 2024, l'intimée a déposé une requête auprès de la juge de paix, tendant à l'expulsion du recourant des locaux occupés. Son écriture contenait en particulier l'allégué n° 3 suivant :

« Par courrier recommandé du 14 décembre 2023, la représentante de la requérante a adressé l'avis comminatoire de l'article 257d CO, indiquant au locataire qu'à défaut de paiement du loyer du mois de décembre 2023 dans un délai de trente jours à partir de la réception de l'avis précité, le bail sera[it] résilié ».

5. La juge de paix a tenu une audience le 11 juillet 2024 à laquelle ont comparu les parties, chacune assistée d'un agent d'affaire breveté.

6. a) Par décision du 17 juillet 2024, la juge de paix a ordonné au recourant de quitter et rendre libres pour le 15 août 2024 à midi les locaux litigieux (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse P._____, 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté et réparti les frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

b) Par courrier du 29 août 2024, la juge de paix a informé les parties que l'ordonnance du 17 juillet 2024 avait été notifiée par erreur au recourant personnellement uniquement et non à sa mandataire. Compte

tenu de cette irrégularité procédurale, la juge de paix a rendu l'ordonnance rectificative entreprise du même jour.

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*).

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 clair (art. 248 let. b CPC).

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

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

En revanche, l'avis de transaction du 19 décembre 2023 que le recourant a produit constitue une pièce nouvelle, non recevable.

La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable.

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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1; 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 retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

3.

3.1 Dans un premier grief, le recourant soutient avoir versé un loyer d'un montant de 1'041 fr. dans le délai comminatoire imparti par l'avis du 14 décembre 2023. Il estime que ce versement tendait à acquitter le loyer de décembre 2023, objet de la mise en demeure, puisque c'est le seul mois que la sommation indiquait comme dû. L'intimée indique, pour la première fois en deuxième instance, que ce montant a été imputé sur le loyer en retard de novembre 2023 pour lequel le recourant avait reçu une mise en demeure à l'époque. Selon elle, le loyer de décembre restait donc impayé.

3.2

3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à

la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas réalisée (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et réf. cit. ; parmi d'autres : CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

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 (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et réf. cit.), 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 du cas d'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

3.2.2 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, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1 *in fine*). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3). 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'al. 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et réf. cit.). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; TF 4A_41/2011 du 27

avril 2011 consid. 2.1.1 ; cf. également TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

3.2.3 L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 3 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, *in* CdB 2000 109 ; également TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A_39/2018 précité consid. 3 et réf. cit. ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a admis l'application de la procédure en cas clairs et l'expulsion requise par le bailleur alors que l'avis comminatoire indiquait des loyers exigibles et d'autres non, de même que des frais de poursuites et d'intervention. Il a en effet estimé qu'il était incontesté que le loyer pour le mois de mars 2013 était exigible et impayé au moment déjà de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait notamment au loyer impayé pour le mois de mars 2013 et que le montant dû à ce titre était de 31'903 fr. 20. A réception, le locataire ne pouvait pas avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de la bailleuse. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances ; le locataire ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il avait d'ailleurs par la suite versé ce montant pour s'acquitter du loyer du mois de mars en question. La validité de l'avis comminatoire pour le loyer de ce mois-ci ne prêtait par conséquent pas à discussion (consid. 4).

Dans un arrêt du 12 avril 2022 (n° 205), la Cour d'appel civile a fait siens les principes jurisprudentiels précités et a considéré qu'un avis comminatoire qui inclut des frais de rappel de 30 fr. demeure

suffisamment clair pour autant qu'il indique clairement, outre les frais accessoires, les montants de loyer encore dus. Dans le cas qu'elle était appelée à trancher, elle a considéré que les avis comminatoires adressés séparément à chaque locataire remplissaient les conditions de la procédure en cas clairs, dans la mesure où ils incluaient certes des frais de rappel par 30 fr., mais indiquaient également clairement, outre des montants de frais accessoires pour les mois d'avril, mai et juin 2021, les montants de loyer pour les mêmes mois, tout en précisant à chaque fois, distinctement, le montant encore dû, pour un total de 4'800 fr. (CACI 12 avril 2022/205 consid. 3.2.1, 3.2.3 et 3.3).

Dans un arrêt du 23 août 2024 (n° 382), le bailleur avait adressé au locataire, le 20 octobre 2023, une sommation avec menace de résiliation pour le loyer impayé d'octobre 2023. Le locataire s'était acquitté d'un loyer complet en date des 7 septembre et 19 octobre 2023. La Cour d'appel civile a retenu qu'il fallait admettre que ces versements avaient eu lieu pour le mois en cours, comme le faisait valoir la locataire, si bien que le loyer du mois d'octobre 2023 paraissait avoir été acquitté avant l'envoi de l'avis comminatoire. La situation ne pouvait donc pas être qualifiée de claire au regard de l'art. 257 CPC, et l'appel devait être admis.

3.3 Dans sa réponse, l'intimée explique - pour la première fois en procédure - que le locataire n'aurait pas retiré la sommation du 14 décembre 2023, qu'une précédente mise en demeure du 10 novembre 2023 pour le loyer de novembre 2023 lui avait également été adressée mais qu'il n'avait pas non plus retiré ce pli, de sorte que la bailleuse était en droit d'imputer le paiement du 19 décembre 2023 sur le loyer impayé de novembre 2023. Toutefois, ces allégués de faits nouveaux sont irrecevables en procédure de recours conformément à l'art. 326 al. 1 CPC. L'intimée admet elle-même que sa « requête d'expulsion se référait uniquement à la mise en demeure du 14 décembre 2023 [...] ainsi qu'à la résiliation de bail [...] adressée au locataire suite au non-paiement dans le délai comminatoire du loyer de décembre 2023 » (paragraphe 1.5 de la réponse du 19 septembre 2024). Ladite requête d'expulsion le précise d'ailleurs expressément à son allégué 3. Or, s'il y avait à ce moment-là

divers loyers en souffrance comme l'intimée le prétend désormais, la commination du 14 décembre 2023 ne réalisait pas les exigences de forme rappelées au consid. 3.2.3 *supra*. Cette sommation visait un unique montant de 1'041 fr. et indiquait, à titre d'échéance, « 01.12.2023 ». Or, il ressort du relevé de compte loyer au nom du locataire - produit en première instance - que celui-ci a versé un montant de 1'041 fr. le 19 décembre 2023, soit dans le délai de commination précité. Contrairement à ce que prétend l'intimée, il n'appartenait pas au recourant de préciser quel loyer il payait puisque la sommation ne précisait pas - à satisfaction de droit - qu'elle couvrait plusieurs loyers impayés.

Dans ce contexte, il faut admettre à tout le moins que le cas n'était pas clair, notamment vu l'incertitude de la validité de l'avis comminatoire et de la question du paiement du loyer dans le délai de l'art. 257d CO. La requête d'expulsion aurait dû être déclarée irrecevable (CREC 2 décembre 2020/295).

La question de la nullité de la résiliation pour vice de forme peut demeurer ouverte compte tenu de l'issue de la procédure.

4.

4.1 Partant, le recours doit être admis et l'ordonnance du 29 août 2024 réformée en ce sens que la requête d'expulsion du 25 mars 2024 est déclarée irrecevable, les chiffres III, IV et VII sont annulés et les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.51), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée versera au recourant la somme de 200 fr. dont celui-ci s'est acquitté, à titre de remboursement d'avance de frais.

4.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le recourant ayant agi seul.

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. L'ordonnance rendue le 29 août 2024 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois est réformée comme il suit :
 - I. Inchangé ;
 - II. Déclare la requête d'expulsion déposée le 25 mars 2024 par P._____ irrecevable ;
 - III. Annulé ;
 - IV. Annulé ;
 - V. Inchangé ;
 - VI. Met les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), à la charge d'P._____ ;
 - VII. Annulé ;
 - VIII. Inchangé.

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

IV. L'intimée P._____ doit verser au recourant H._____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de restitution d'avance de frais.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. H._____ ;
- M. Jacques Lauber, aab, pour P._____.

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.

Le greffier :