

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 mars 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Segura, juges
Greffière : Mme Gross-Levieva

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **S.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 octobre 2024 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec l'intimé **R.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance datée du 17 octobre 2024, adressée pour notification aux parties le 6 décembre 2024, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 20 juin 2024 par S. _____ à l'encontre de R. _____ (I), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse S. _____ (II), a mis les frais à la charge de celui-ci (III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En substance, la première juge a considéré que l'avis comminatoire adressé par S. _____ à R. _____ mentionnait un solde reporté pour les loyers dus sans indication des mois en souffrance, ne satisfaisant ainsi pas à l'exigence de clarté et de précision. Cet avis était donc inefficace, si bien que la requête d'expulsion devait être déclarée irrecevable.

B. a) Par acte du 19 décembre 2024, S. _____ (ci-après : le recourant) a recouru contre l'ordonnance précitée et a conclu, avec suite de dépens, à ce que la requête d'expulsion du 18 juin 2024 soit déclarée recevable, à ce que l'expulsion de R. _____ soit ordonnée, à ce qu'il lui soit ordonné, sous la menace des peines d'arrêt ou d'amende de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), de quitter et rendre libres de tout occupant et de tout bien lui appartenant ou appartenant à des tiers, à la date que justice dira, l'appartement de 2,5 pièces, d'environ 50 m², et toutes autres dépendances, qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à [...], à ce qu'il soit dit qu'à défaut pour R. _____ de quitter volontairement les locaux, l'huissier de la Justice de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et enfin à ce qu'il soit ordonné aux agents de

la force publique de concourir à l'exécution forcée si requis par l'huissier de la Justice de paix.

b) Par avis du 3 février 2025, un délai non prolongeable de dix jours a été imparti à R._____ (ci-après : l'intimé) pour déposer une réponse.

L'intimé a été avisé de cet envoi pour retrait le 5 février 2025 et a requis la prolongation du délai de garde le 13 février 2025. Finalement, le pli a été retiré par l'intimé le 18 février 2025.

Le 26 février 2025, l'intimé a déposé une écriture ainsi qu'une pièce.

C. La Chambre des recours civile retient les faits suivants :

1. Le 27 juin 2019, l'intimé, en qualité de locataire, et le recourant, en qualité de bailleur, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 2,5 pièces, sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 800 francs.

2. Par courrier daté du 26 février 2024 et remis en mains propres le 7 mars 2024, le recourant a mis en demeure l'intimé de payer « *les loyers pour plusieurs mois dès lors échus, qui totalisent un montant de **Frs. 8'000.00** ».*

Un délai de 30 jours a été imparti pour le versement de ce montant, assortissant le défaut de paiement d'une menace de résiliation de bail et de procédure d'expulsion.

3. Par formule officielle du 9 avril 2024, adressée sous pli recommandé à l'intimé, le recourant a résilié le contrat de bail de l'appartement sis à [...], pour le 31 mai 2024. Ce courrier a été distribué au guichet postal le 3 mai 2024.

4.

4.1 Le 18 juin 2024, le recourant a déposé auprès de la juge de paix une requête tendant à l'expulsion de l'intimé, ou de toute autre personne présente sur les lieux, des locaux se trouvant dans l'immeuble susmentionné.

4.2 La première juge a tenu une audience le 24 septembre 2024, en présence de M. Alexandre Landry, agent d'affaires breveté, pour le recourant et de l'intimé personnellement. Celui-ci a expliqué ne pas être au clair sur les périodes pour lesquelles les loyers n'ont pas été payés.

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, JdT 2019 II 235).

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).

1.2 En l'espèce, la validité du congé n'a été contestée ni en première instance ni valablement en procédure de recours (cf. *infra*). La

valeur litigieuse s'élève ainsi à 6 mois de loyers, soit à 4'800 fr. (6 x 800 fr.), si bien que seule la voie du recours est ouverte.

Le recours, déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

Il en va différemment de l'écriture déposée le 26 février 2025 par l'intimé. En effet, le délai de réponse imparti par avis du 3 février 2025 a commencé à courir le 13 février 2025, soit à l'échéance du délai de garde postal de sept jours, l'intimé ayant été avisé pour retrait le 5 février 2025. L'écriture précitée, incluant la pièce produite, est donc tardive et, partant, irrecevable. Il n'en sera pas tenu compte.

2.

2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1).

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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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 en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_468/2022 du 10 novembre 2022 consid. 2.1).

2.2 Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). 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 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 légale, 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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). 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., *op. cit.*, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la

poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO, conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions, telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

2.3 L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé par une indication chiffrée ou, à tout le moins, déterminable (TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et l'indication chiffrée de celui-ci n'est alors pas indispensable (TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 et les réf. citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_332/2023 précité consid. 4.1 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 *in fine*). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les réf. citées).

2.4 En l'espèce, la question litigieuse porte sur la clarté de l'avis comminatoire adressé le 26 février 2024 par le recourant à l'intimé et, singulièrement, sur celle du montant en souffrance. Il en ressort que le premier réclame au second le paiement de « *loyers pour plusieurs mois* » qui totalisent un montant de 8'000 francs. La première juge a retenu qu'à défaut d'indiquer les mois précis auxquels correspondait l'arriéré, dit avis ne répondait pas aux exigences de clarté figurant à l'art. 257d CO. Elle s'est référée à une jurisprudence de la Cour d'appel civile (CACI 9 février 2012/65 consid. 3c) pour fonder cette opinion, qui avait admis que l'avis comminatoire n'était pas clair car il n'indiquait pas le mois concerné mais seulement le montant en souffrance. Il convient néanmoins de préciser que dit avis faisait également figurer des éléments temporels tels que « *appel janvier* » et « *appel février* » ou encore « *solde à nouveau* », qui rendaient pour le locataire impossible de déterminer quel mois était en souffrance.

Cela étant, la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, rappelée plus haut, mentionne expressément que l'indication d'un montant, sans mention des mois de loyers impayés, est admissible pour autant que l'arriéré corresponde à la somme en souffrance. Or, en l'espèce, il ne ressort pas du dossier que l'intimé ait fait valoir que le montant requis par l'avis comminatoire du 26 février 2024 ne correspondrait pas à la somme due. Il ressort uniquement du procès-verbal de l'audience du 24 septembre 2024 que l'intimé a indiqué ne pas « *être au clair sur les périodes pour lesquelles les loyers ne sont pas payés* ». Le loyer prévu par le contrat de bail est de 800 fr., ce qui implique, sans autre difficulté, que l'intimé pouvait se rendre compte que les loyers de dix mois étaient considérés comme impayés au jour de l'envoi de l'avis comminatoire. Dans ce cadre, il lui était aisé de procéder à une vérification des montants qu'il avait versés et, ainsi, d'alerter le bailleur sur une éventuelle erreur. A défaut de toute indication de sa part qu'il y aurait procédé, il ne mérite pas d'être protégé, comme le rappelle la jurisprudence fédérale.

3. Le recourant prend des conclusions en exécution forcée portant non seulement sur l'assistance de l'huissier de paix et de la force publique mais également sur une sanction au regard de l'art. 292 CP si l'intimé ne devait pas quitter les locaux dans le délai imparti par l'autorité judiciaire. Il ne motive toutefois pas cette dernière conclusion et il n'apparaît pas que la sanction d'une exécution forcée par l'huissier de paix serait en l'espèce insuffisante à assurer le départ de l'intimé des locaux litigieux. Cette conclusion relative aux sanctions pénales sera en conséquence rejetée.

4.

4.1 Il s'ensuit que le recours doit être partiellement admis, l'ordonnance attaquée devant être réformée en ce sens que la requête d'expulsion du 18 juin 2024 est admise. La cause sera renvoyée à la première juge pour qu'elle fixe un délai de départ à l'intimé.

4.2 Si l'instance de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC par analogie).

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

En l'espèce, les frais de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe, étant précisé que le recourant en avait effectué l'avance.

Le recourant a droit à des dépens de première instance, ayant fait appel à un mandataire professionnel. Ils seront fixés à 800 fr., conformément à l'art. 6 TDC (tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6), et mis à la charge de l'intimé.

Ainsi, l'intimé versera au recourant la somme de 1'160 fr., à titre de dépens de première instance et de remboursement de son avance de frais.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. conformément aux art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Ils sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe, le recourant ayant déjà versé l'avance.

Le recourant, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance. Ceux-ci seront fixés à hauteur de 800 fr., conformément à l'art. 13 TDC, et mis à la charge de l'intimé.

Ainsi, l'intimé versera au recourant la somme de 1'200 fr., à titre de dépens de deuxième instance et de remboursement de son avance de frais.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. L'ordonnance est annulée et il est statué à nouveau ainsi :
 - I. La requête d'expulsion du 18 juin 2024 est admise.
 - II. Ordre est donné à R._____ de quitter et rendre libres pour la date que la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dira l'appartement de 2,5 pièces, d'environ 50 m², et toutes autres dépendances, qu'il occupe à la [...] à [...].

- III. A défaut pour R._____ 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.
- IV. Ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.
- V. Les frais judiciaires de première instance sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs) et mis à la charge de R._____.
- VI. R._____ versera à S._____ la somme de 1'160 fr. (mille cent soixante francs) à titre de dépens de première instance et de remboursement de son avance de frais.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois pour qu'elle fixe à l'intimé R._____ un nouveau délai pour libérer les locaux sis à la [...] à [...].

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

V. L'intimé R._____ versera au recourant S._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs), à titre de dépens de deuxième instance et de remboursement de son avance de frais.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Alexandre Landry, agent d'affaires breveté (pour S. _____),
- M. R. _____, personnellement.

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 du Jura-Nord vaudois.

La greffière :