

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 novembre 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Pellet et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.C.**_____, et **B.C.**_____, tous deux à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 octobre 2024 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **J.**_____, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 octobre 2024, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B.C._____ et A.C._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 25 novembre 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis Rue [...], [...] (appartement de 5.5 pièces au 7^{ème} étage, ainsi qu'une cave) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 bailleresse, en procédant au besoin à 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 statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a constaté que l'arriéré de loyer relatif au mois de février 2024, par 1'596 fr., n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti à cet effet par la bailleresse J._____ et a considéré que le congé signifié le 26 mars 2024 aux locataires B.C._____ et A.C._____ était ainsi valable. Les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs étant réalisées, l'expulsion des susnommés devait être ordonnée.

B. Par acte du 5 novembre 2024, B.C._____ et A.C._____ (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette ordonnance en concluant en substance à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion et à la mise des frais de justice à charge de J._____ (ci-après : l'intimée). Ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé à leur recours et ont joint trois pièces à leur acte.

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

1. Le 18 mai 2006, L._____, en qualité de bailleur, d'une part, et B.C._____ et A.C._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 5.5 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer total de 1'451 fr., soit 1'351 fr. à titre de loyer net et 100 fr. à titre d'acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Une cave, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir, complétait le bien.

La propriété de l'appartement précité a par la suite été transférée à la fondation J._____, représentée par la gérance P._____ AG.

Le loyer a été augmenté à plusieurs reprises depuis la conclusion du bail. En février 2024, il s'élevait au total à 1'596 fr., soit 1'416 fr. à titre de loyer net et 180 fr. à titre de charges. Le 1^{er} avril 2024, le loyer a été porté à 1'622 fr. 15, à savoir 1'442 fr. 15 de loyer net et 180 fr. de charges.

2. Par courriers recommandés du 14 février 2024, signés par deux représentants de P._____ AG, titulaires de la signature collective à deux, l'intimée a imparté aux recourants un délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent d'un montant de 1'596 fr. à titre de loyer impayé de l'appartement pour le mois de février 2024, en indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

3. Les recourants n'ont pas versé le montant de 1'596 fr. dans le délai précité.

4. Par formules officielles du 26 mars 2024, adressées sous plis recommandés du même jour aux recourants, l'intimée leur a signifié la

résiliation du contrat de bail du 18 mai 2006 avec effet au 30 avril 2024, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 14 février 2024.

5. Le 15 juillet 2024, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion des recourants de l'appartement sis Rue [...], à [...].

L'intimée, représentée par son conseil, ainsi que les recourants personnellement, ont été entendus à l'audience d'expulsion du 10 octobre 2024.

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). Lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 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) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

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

1.3 En l'espèce, les recourants paraissent s'en prendre tant à la validité du congé qui leur a été notifié, qu'à l'expulsion en tant que telle. La contestation de la validité du congé, soulevée pour la première fois devant la Chambre des recours civile, constitue une conclusion nouvelle, partant irrecevable. Ainsi, la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six de mois de loyer, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève donc à 9'732 fr. 90 (1'622 fr. 15 x 6), si bien que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. Déposé en temps utile par des parties locataires au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable sous cet angle.

La question de la recevabilité des pièces jointes au recours peut demeurer ouverte au vu de ce qui suit.

2.

2.1 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019, consid. 5.1.3 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, *in* Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} 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 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, p. 452, 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 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées).

2.2 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 *in initio* CPC). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 et les réf. citées ; parmi d'autres : TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.3.1).

En l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; CREC 10 juillet 2023/138 ; CREC 8 février 2022/40). Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire de recours ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait être octroyé pour rectification. L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les réf. citées ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102).

3.

3.1 Les recourants expliquent avoir rencontré des difficultés ayant engendré des retards de paiement. Ils invoquent en outre un vice de forme qui conduirait à la nullité de la résiliation de bail.

3.2

3.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; Message du 28 juin 2006 du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18). Elle 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 procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; parmi d'autres : CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

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 en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, *in* RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, *in* JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées). Des arguments manifestement voués à l'échec – défenses de façade – ne suffisent pas à rendre non-clair un état de fait en soi établi (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2).

3.2.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec 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, 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., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire de trente jours 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 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). 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, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref

et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.3 En l'espèce, les avis comminatoires ont été envoyés le 14 février 2024. Ils contenaient l'indication expresse du montant en souffrance et étaient assortis de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de trente jours. Il ne ressort pas du dossier que les recourants auraient payé l'arriéré dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO. Ils ne le soutiennent d'ailleurs pas. Au contraire, ils indiquent expressément avoir réglé leur « dû » de 6'436 fr. 10 à l'égard de la bailleuse le 26 juin 2024. Ainsi, les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO étaient bel et bien réunies, étant précisé que les difficultés personnelles et financières évoquées par les recourants n'entrent pas en ligne de compte à ce stade (cf. *supra* consid. 3.2.2)

Pour le reste, les recourants invoquent, pour la première fois en deuxième instance, un vice de forme affectant la validité du congé. Ils soutiennent que les signatures « pour les mises en demeure du 14 février 2024 » ne sont pas conformes et que la résiliation du bail du 26 mars 2024 est ainsi frappée de nullité. On peine toutefois à comprendre la motivation de ce grief, dès lors que les recourants n'exposent pas ce que serait le prétendu « problème avec les signatures » des avis comminatoires du 14 février 2024, émis par la gérance représentant la bailleuse, les exemplaires produits étant signés. Ces avis correspondent au contraire aux exigences de contenu fixées par la jurisprudence (ATF 136 III 196 consid. 2.4 ; TF 4A_39/2018 consid. 3-5), de sorte que, même à comprendre le grief et à le considérer recevable, il devrait être rejeté.

4. Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée, ce qui rend la requête d'effet suspensif sans objet.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Enfin, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée
- III.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme B.C. _____ (personnellement),
- M. A.C. _____ (personnellement),
- M. Jacques Lauber, aab (pour J. _____).

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.

La greffière :