

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 février 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 **Y.**_____ et **F.**_____, tous deux à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 décembre 2024 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **D.**_____ **SA**, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 décembre 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné aux locataires F. _____ et Y. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 janvier 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'[...] à [...] (appartement de [...] pièces n° [...] au [...] étage et une cave n° [...]) (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 la décision 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 la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 705 fr. 10, composés de 480 fr. de frais de justice, de 103 fr. 50 de frais de l'huissier et de 121 fr. 60 de frais de publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (ci-après : la FAO), et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse D. _____ SA, à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), et a dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleuse, son avance de frais à concurrence de 705 fr. 10, sans allocation de dépens pour le surplus (VI), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (VII).

En substance, la juge de paix a retenu que la partie bailleuse, D. _____ SA, avait adressé le 13 juin 2024 une mise en demeure aux locataires F. _____ et Y. _____, réclamant le paiement de 5'670 fr., représentant les loyers dus au 1^{er} juin 2024 pour la période du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2024, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié. La première juge a ensuite constaté que l'entier de l'arriéré n'avait pas été versé dans le délai comminatoire et que la bailleuse avait donc valablement résilié le contrat de bail par deux avis du 24 juillet 2024 pour le 31 août 2024. Personne ne s'étant présenté à

l'audience du 17 décembre 2024 et vu les pièces au dossier, elle a ordonné l'expulsion des locataires.

Avisés de l'envoi de la décision le 23 décembre 2024, D._____ SA a retiré son courrier recommandé le jour-même, alors qu'F._____ et Y._____ ont retiré les leurs le 30 décembre 2024.

B. Le 6 janvier 2025, F._____ et Y._____ (ci-après : les recourants) ont déposé un « *recours au sens des articles 308 ss CPC* » contre cette ordonnance, concluant en substance à son annulation, à l'admission du recours et à la prise en compte des circonstances invoquées et à l'octroi d'un délai exceptionnel pour quitter les lieux au 28 février 2025.

A l'appui de leur acte, les recourants ont produit plusieurs pièces, à savoir un courrier adressé par leurs soins à la bailleresse le 20 novembre 2024, un courrier de celle-ci du 22 novembre 2024 et un lot de récépissés.

D._____ SA (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Le 15 mars 2019, la recourante et le recourant, en qualité de locataire et respectivement de garant, et l'intimée, représentée par la gérance immobilière [...], en qualité de bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces, au [...]ème étage de l'immeuble sis à [...], pour un loyer mensuel de 1'840 fr. (loyer net de 1'620 fr., acompte de frais de chauffage et d'eau chaude de 100 fr. et

acompte de frais d'exploitation de 120 fr.). Le loyer a été augmenté à 1'890 fr. en novembre 2022.

2. Par courriers recommandés du 13 juin 2024, qui n'ont pas été retirés par les recourants pourtant avisés de l'envoi, l'intimée a adressé une mise en demeure pour le solde des loyers impayés pour la période du 1^{er} avril au 12 juin 2024 à hauteur de 5'670 fr., correspondant aux loyers et charges des mois d'avril (de 1'860 fr.), mai (de 1'890 fr.) et juin 2024 (de 1'890 fr.), en sus de 30 fr. de rappel.

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 formules officielles du 24 juillet 2024, adressées sous plis recommandés aux recourants, l'intimée a résilié le contrat de bail de l'appartement sis [...], pour le 31 août 2024. Ces courriers n'ont pas été retirés par les recourants, pourtant avisés des envois.

4. Le 19 septembre 2024, l'intimée a déposé une requête auprès de la première juge, tendant à l'expulsion des recourants, ou de toute autre personne présente sur les lieux, des locaux se trouvant dans l'immeuble susmentionné.

5.

5.1 La juge de paix a adressé le 16 octobre 2024 aux recourants la requête déposée par l'intimée et a cité les parties à comparaître à une audience le 26 novembre 2024. Un délai au 30 octobre 2024 était fixé aux parties pour produire leurs moyens de preuve.

La recourante a indiqué par courrier du 31 octobre 2024 qu'elle avait quitté le logement et avait transmis à l'intimée les coordonnées d'un couple intéressé à reprendre l'appartement.

Sur interpellation, l'intimée a conclu le 8 novembre 2024 au maintien de l'audience fixée et à la poursuite de la procédure d'expulsion.

Le 12 novembre 2024, la citation à comparaître adressée au recourant a été retournée au greffe de la Justice de paix, avec la mention « non réclamé dans le délai de garde ». L'intéressé n'est ensuite pas venu chercher l'envoi dans le délai de 48 heures imparti à cet effet.

Le 21 novembre 2024, l'audience du 26 novembre 2024 a été renvoyée sans réappointement.

5.2 Le 22 novembre 2024, une nouvelle audience a été fixée le 17 décembre 2024. Les parties ont été citées à comparaître par courriers recommandés, avec un délai au 9 décembre 2024 pour produire leurs moyens de preuve. La recourante a retiré son envoi le 28 novembre 2024. S'agissant du recourant, qui n'avait pas retiré son courrier, la notification par huissier n'a pas abouti et la citation à comparaître a été publiée dans la FAO du 6 décembre 2024, avec un délai au 17 décembre 2024 pour produire les moyens de preuve.

5.3 La première juge a tenu une audience le 17 décembre 2024, à laquelle personne n'a comparu.

6. L'appartement est actuellement occupé par des tiers.

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, JT 2019 II 235), sauf si une prolongation est demandée. Dans ce cas, la valeur litigieuse équivaut aux loyers à verser durant la prolongation demandée (CACI 26 novembre 2021/547 ; CREC 16 septembre 2021/258).

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 pas été contestée. Les recourants ont conclu à l'octroi d'un délai supplémentaire d'environ deux mois, soit au 28 février 2025, pour quitter les lieux, la première juge ayant fixé ce délai au 10 janvier 2025. Les recourants n'ayant pas demandé d'effet suspensif, cette dernière date d'expulsion a donc valablement expiré. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 3'780 fr. (2 x 1'890 fr.), si bien que seule la voie du recours est ouverte.

Formé en temps utile, devant l'autorité compétente, par des parties qui disposent d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est donc recevable.

2.

2.1 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). 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 les réf. citées). 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).

2.2

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

2.2.2 En l'espèce, les recourants ont produit des pièces nouvelles à l'appui de leur recours, respectivement des preuves de paiements et un courrier du 22 novembre 2024 de l'intimée. Elles sont irrecevables conformément à l'art. 326 al. 1 CPC et il n'en sera pas tenu compte.

3.

3.1 Les recourants, non assistés, soutiennent ne pas avoir pu se présenter à l'audience du 17 décembre 2024, à laquelle personne n'a effectivement comparu, en raison d'un empêchement. Ils allèguent ne pas avoir eu l'opportunité de retirer à temps le courrier recommandé contenant la citation à comparaître et expliquent avoir dû partir en urgence en E.__(pays à l'étranger)__ pour des raisons personnelles. Ils indiquent par ailleurs avoir versé les loyers dus et que l'intimée a accordé un délai au 28 février 2025 pour libérer les lieux. Enfin, les recourants évoquent des motifs humanitaires, à savoir que la famille qui loge dans l'appartement actuellement aurait besoin d'un délai supplémentaire, jusqu'au 28 février 2025, pour trouver un autre logement.

3.2

3.2.1 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. cit. ; 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).

3.2.2 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 références 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).

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 Ia 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.3

3.3.1 En l'espèce, les recourants requièrent implicitement la restitution de l'audience, laquelle aurait dû être demandée, en vertu de l'art. 148 CPC, dans un délai de 10 jours dès la fin de l'empêchement devant la première juge et non auprès de l'autorité de recours. Peu importe en définitive, puisque de toute manière, la demande de restitution ne pouvait pas être admise, les recourants ne démontrant pas l'absence de faute de leur part ou l'existence d'une faute légère. En effet, ils font état d'une impossibilité de retirer la citation à comparaître à temps du fait d'un séjour à l'étranger – séjour du reste ni établi ni rendu vraisemblable. Or, il ressort du suivi du courrier recommandé avec la citation à comparaître à l'attention de la recourante que celle-ci a retiré cet envoi le

28 novembre 2024 et connaissait donc la date de l'audience. Quand bien même tel n'avait pas été le cas, il revenait aux recourants de prendre les dispositions adéquates pour retirer leur courrier, se présenter à l'audience ou en demander le report.

La restitution de l'audience ne peut donc pas être accordée.

3.3.2 Les recourants soutiennent avoir versé le solde des loyers réclamé et produisent une pièce nouvelle à cet égard. Celle-ci est irrecevable (cf. consid. 2.2.2 *supra*) et le paiement n'est donc pas établi. Il en va de même de la prolongation de délai pour quitter les lieux évoquée par l'intimée dans son courrier du 22 novembre 2024 (pièce nouvelle irrecevable) ; elle n'est pas établie. Au contraire, il ressort de la procédure que l'intimée a maintenu sa requête d'expulsion nonobstant les échanges. Il est rappelé que les recourants disposaient de délais successifs au 30 octobre, au 9 puis au 17 décembre 2024 pour produire leurs moyens de preuve, mais ne l'ont pas fait, de sorte qu'ils ne peuvent s'en plaindre valablement dans le cadre du recours.

Les griefs sont donc rejetés.

3.3.3 S'agissant d'éventuels motifs humanitaires, ceux-ci pourront être présentés au stade de l'exécution forcée, étant observé que les locataires auront dans les faits pu profiter d'un délai supplémentaire, soit d'ici à ce que le présent arrêt soit rendu et l'exécution forcée requise par la partie bailleresse, respectivement ordonnée par l'autorité compétente.

L'expulsion prononcée par la première juge doit en définitive être confirmée. A cet égard, il est relevé qu'il n'est pas nécessaire de fixer une autre date d'expulsion, celle du 10 janvier 2025 ayant déjà valablement expiré.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. conformément aux art. 70 al. 4 et 69 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Ils sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 CPC).

4.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants F._____ et Y._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Madame F. _____, personnellement ;
- Monsieur Y. _____, personnellement ;
- D. _____ 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 Lausanne.

La greffière :