

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 9 janvier 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffière : Mme Vouilloz

Art. 143 al. 1, 144 al. 1 CPC ; art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 novembre 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **X.**_____ **SA**, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 26 novembre 2024, communiquée pour notification aux parties le 17 décembre 2024, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a notamment ordonné à C._____ de quitter et de rendre libres pour le mercredi 8 janvier 2024 [*sic* : 2025] à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...], à [...] (I), a dit qu'à défaut pour C._____ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier 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 X._____ 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, le juge de paix a retenu que le congé donné le 29 août 2024 par la bailleresse X._____ SA pour le 30 septembre 2024 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire des loyers dus pour les mois de mai et juin 2024.

Au pied de l'ordonnance, le juge de paix a mentionné qu'un recours au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) pouvait être formé dans un délai de dix jours dès la notification de la décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé, ce délai n'étant pas suspendu par les fêtes (art. 145 al. 1 à 3 CPC).

B. a) Par acte du 28 décembre 2024 (date du sceau postal), C._____ (ci-après : la requérante) a indiqué au juge de paix ce qui suit :

« [...]

Je sollicite une révision de cette décision, compte tenu des efforts que j'ai fournis pour respecter mes obligations financières.

En effet, je tiens à préciser que je suis à jour de mes paiements de loyers et que j'ai pris à ma charge les frais de justice associés à cette procédure.

De plus un changement d'habitation dans un délai aussi court mettrait en péril la sécurité et la stabilité de mes animaux.

Une expulsion brusque affecterait gravement leur bien-être.

Je vous sollicite pour obtenir une suspension de la procédure d'expulsion.

[...] »

b) Par courrier du 31 décembre 2024, le juge de paix a relevé qu'une suspension de la procédure n'était pas envisageable, dès lors qu'une décision avait été rendue, et qu'à ce stade, seul un recours au Tribunal cantonal était envisageable. Il a imparti un délai au 7 janvier 2025 à la recourante pour qu'elle indique si son courrier du 28 décembre 2024 devait être considéré comme un recours, auquel cas il transmettrait le dossier à la Chambre des recours civile. Il a encore précisé que le délai fixé au 8 janvier 2025 pour quitter les locaux ne correspondait pas à la date de l'exécution forcée de l'ordonnance du 26 novembre 2024, X. _____ SA (ci-après : l'intimée) étant toutefois en droit de requérir l'exécution forcée si la recourante demeurait dans les locaux au-delà du 8 janvier 2025.

c) Par acte du 7 janvier 2025 adressé au juge de paix, la recourante a déclaré faire recours contre l'ordonnance précitée.

Le 8 janvier 2025, le juge de paix a transmis cette écriture avec le dossier de la cause à la Chambre de céans.

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

1. a) L'intimée est propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] sis notamment au [...].

b) Le 28 avril 2017, l'intimée, représentée par [...] SA, et la recourante ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement d'une pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au [...], à [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 750 francs.

2. **a)** Faute de paiement des loyers des mois de mai et juin 2024, l'intimée a mis en demeure la recourante, par courrier recommandé du 20 juin 2024, de payer la somme de 1'500 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. Ce courrier n'a pas été retiré par la recourante, pourtant avisée de l'envoi.

b) Par formule officielle du 29 août 2024, adressée sous pli recommandé à la recourante, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2024 en raison du défaut de paiement des loyers. Cet envoi n'a pas été retiré par la recourante, pourtant avisée de l'envoi.

3. Par requête en cas clair du 8 octobre 2024, l'intimée a en substance requis l'expulsion de la recourante.

L'intimée, représentée par son conseil, et la recourante personnellement ont été entendues à l'audience d'expulsion du 26 novembre 2024.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, 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).

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 clair (art. 248 let. b 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).

L'art. 144 al. 1 CPC exclut la prolongation des délais fixés par la loi, parmi lesquels le délai de recours (art. 321 al. 2 CPC).

Le vice tiré de la tardiveté de l'acte est irréparable et entraîne l'irrecevabilité de celui-ci (ATF 125 V 65 consid. 1 ; TF 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.3.1 ; CREC 16 mai 2024/130 consid. 1.1)

1.2

1.2.1 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).

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

1.3 En l'espèce, il ressort de l'extrait du suivi des envois de la poste que la décision querellée a été distribuée au guichet à la recourante le 20 décembre 2024. Le délai de recours de dix jours a commencé à courir le 21 décembre 2024 (art. 142 al. 1 CPC), pour arriver à échéance le 30 décembre 2024, les fêtes n'étant pas applicables (art. 145 al. 2 let. b CPC). Or, la recourante n'a formellement interjeté recours que le 7 janvier 2025. Le recours est donc tardif et, par conséquent, irrecevable. Le délai accordé au 7 janvier 2025 à la recourante par le juge de paix n'a pas prolongé le délai de recours à cette date-là, dès lors que les délais légaux ne sont d'aucunes manières prolongeables, même par le juge de paix. En outre, on ne saurait considérer le courrier du 28 décembre 2024 comme un recours, celui-ci s'apparentant davantage à une demande de révision, respectivement à une requête de suspension de l'exécution forcée, laquelle n'a pas encore été requise par l'intimée.

Même à supposer le recours recevable, celui-ci s'avèrerait mal fondé. L'avis comminatoire a été envoyé en bonne et due forme le 20 juin 2024 et contenait l'indication expresse que les loyers de l'appartement pour les mois de mai et juin 2024 étaient impayés. Il était assorti 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 la locataire ait payé les arriérés dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO. Elle se contente à cet égard de soutenir qu'elle a à présent régularisé la situation.

Pour autant que cela soit le cas, les paiements sont manifestement intervenus après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que les conditions pour prononcer une expulsion au sens de l'art. 257d CO sont bel et bien réunies.

Pour le reste et conformément à la jurisprudence, il n'y a pas lieu d'examiner à ce stade les motifs humanitaires invoqués, étant précisé que la mise en péril de la sécurité et de la stabilité des animaux de la recourante ne saurait constituer un motif humanitaire suffisant.

2.

2.1 En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

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

2.2 Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 irrecevable.

II. 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 C. _____,
- M. Jacques Lauber, aab (pour X. _____ 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :