

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 9 juin 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. Perret

Art. 169 CC; 257d, 266n, 266o, 274g al. 1 let. a CO; 23 al. 2 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.I.**_____, à La Sarraz, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 avril 2010 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant le recourant d'avec **R.**_____, représentée par la Régie T._____
SA, à La Sarraz, partie bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 7 avril 2010, notifiée le lendemain aux parties, le Juge de paix du district de Morges (ci-après : le juge de paix) a ordonné à A.I. _____ de quitter et rendre libres pour le 30 avril 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à La Sarraz (appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage avec cave + place de parc extérieure) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, le prénommé y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse R. _____ à 200 fr. (III), dit que le locataire A.I. _____ lui remboursera ceux-ci à titre de dépens (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

Par contrat de bail à loyer du 10 avril 2007, R. _____, que représentait la Régie T. _____ SA (ci-après : la régie), a remis en location à A.I. _____ un appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à La Sarraz, avec cave et place de parc extérieure. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mai 2007 au 30 avril 2008, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour une durée d'une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 10'440 fr. par an, soit 870 fr. par mois, savoir 800 fr. de loyer net plus 70 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Par courrier recommandé du 8 juillet 2009, la partie bailleresse, représentée par la régie, a sommé A.I. _____ de s'acquitter de la somme de 4'250 fr., représentant les loyers dus pour les mois d'avril à juillet 2009 ainsi qu'un montant de 570 fr. au titre de "*loyer pour le studio de juillet 2007*" et un montant de 200 fr. au titre de frais de rappel et recouvrement, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait

résilié, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par formule officielle du 25 novembre 2009 adressée en envoi recommandé à A.I._____, la partie bailleuse, représentée par la régie, a résilié le bail en cause avec effet au 31 janvier 2010.

Le 17 février 2010, la régie, représentant la partie bailleuse, a requis du juge de paix l'expulsion du locataire.

A l'audience tenue le 25 mars 2010 par le juge de paix ont comparu le locataire A.I._____ personnellement et un collaborateur de la régie pour la partie bailleuse R._____.

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours impartis.

B. Par acte du 17 avril 2010, posté le lendemain, la partie locataire a recouru contre cette ordonnance, concluant implicitement au rejet de la requête d'expulsion. En annexe au recours a été produit un lot de pièces nouvelles.

Par avis du 22 avril 2010, la partie intimée R._____, par l'intermédiaire de la régie, a été invitée à renseigner la Chambre des recours sur son prénom, dans le cas où elle était une personne physique, respectivement sur sa raison sociale, dans le cas où elle était une personne morale.

Dans ses déterminations du 19 mai 2010, la partie intimée, représentée par la régie, a conclu au rejet du recours. Elle a en outre précisé, en réponse au courrier de la cour de céans du 22 avril 2010, que les propriétaires de l'immeuble étaient "MM. [...], M. [...], la Hoirie [...], la

Hoirie [...], la Hoirie [...] et *Mme [...]*." Elle a également produit tout un lot de pièces nouvelles.

En droit :

1. a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice. Celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées).

b) Conformément à l'art. 24 al. 1 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé. En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile.

L'acte de recours indique expressément que le recours est adressé par A.I._____ et son épouse B.I._____, qui déclarent agir également pour leurs trois enfants. Il est cependant signé par A.I._____ seul.

Implicites, les conclusions du recours tendent à ce que l'expulsion ne soit pas ordonnée. Par ailleurs, le recourant n'invoque aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité.

Le recours est ainsi formellement recevable.

c) Les pièces nouvelles produites par le recourant n'étant pas destinées à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité, elles doivent être écartées (cf. Guignard in Ducret et alii, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL et les références citées, p. 214). Il en va de même des pièces nouvelles produites par l'intimée.

2. En vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée. En pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; 2004 III 79).

En l'espèce, le recourant n'a pas saisi préalablement la Commission de conciliation compétente pour contester la validité du congé, de sorte que le présent recours doit être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 LPEBL, pp. 210 ss; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 5 ad art. 356 CPC et les réf. citées, pp. 537 s.; ATF 132 III 209 c. 2.1).

3. En premier lieu, il convient d'examiner si la requérante à l'expulsion dispose de la légitimation active dans la procédure ouverte devant le juge de paix. A cet égard, il y a lieu de relever que le nom de la partie bailleuse figurant sur le contrat de bail, à savoir R._____, ne correspond à aucune personne physique ou morale. Bien plus, interpellée

à ce sujet, l'intimée a précisé, dans son mémoire, les noms des propriétaires de l'immeuble abritant l'objet du bail litigieux, à savoir pas moins de quatre personnes physiques et trois hoiries.

La requérante R. _____ n'ayant pas établi avoir une existence juridique propre au sens du droit suisse, la capacité d'être partie ne saurait lui être reconnue; il en va de même, a fortiori, de la légitimation active, ce que le juge doit relever d'office (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 62 CPC et les références citées, p. 115).

Cela étant, cette irrégularité constitue un premier motif d'admission du recours.

4. L'admission du recours se justifie également pour une deuxième raison, qui tient à la présence, dans les locaux loués, d'une famille de cinq personnes. Ainsi, le bail porte bien sur un logement de famille, au sens de l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), quand bien même il a été conclu avec le seul A.I. _____ (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 121). Or, selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation, au sens de l'art. 257d CO, doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint, c'est-à-dire sous deux plis distincts (cf. Lachat, op. cit., p. 632 et p. 666). Aux termes de l'art. 266o CO, le congé qui ne satisfait pas à la condition qui précède est nul, nullité qui doit être constatée d'office par le juge (cf. Lachat, op. cit., p. 628 et p. 633; cf. également Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 14 LPEBL, pp. 189 s.). L'application des règles protectrices de la famille qui précèdent implique cependant que le bailleur connaisse l'état civil du locataire (cf. Lachat, op. cit., p. 634).

En l'occurrence, il n'a pu échapper à l'intimée que l'appartement loué servait à héberger la famille du recourant. Non seulement l'indication du nombre d'occupants figure expressément sur le contrat de bail, mais l'intimée fait elle-même référence, dans son

mémoire, à la procédure d'autorisation de séjour actuellement pendant dont le recourant et sa famille font l'objet, plus particulièrement aux décisions de l'Etablissement vaudois d'accueil aux migrants (EVAM) concernant le paiement des loyers, en produisant un courriel du responsable d'Yverdon traitant de la santé et du maintien de la famille dans son logement actuel. Dès lors, il appartenait à l'intimée d'aviser l'épouse du recourant, par pli séparé, tant du délai comminatoire que de la résiliation du bail. Les courriers des 8 juillet et 25 novembre 2009 adressés par la régie au seul recourant ne satisfont pas à cette exigence. Partant, la résiliation du bail signifiée au recourant est nulle, ce qu'il y a lieu de constater d'office.

5. Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner si le congé devrait également être considéré comme inefficace du fait que l'avis comminatoire du 8 juillet 2009 porte sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû. En effet, la mise en demeure porte sur un arriéré de loyer de 4'250 fr. (et même de 5'120 fr., si l'on ajoute comme le fait l'intimée par anticipation le loyer du mois d'août 2009) alors que les quatre mois échus, soit d'avril à juillet 2009, totalisent 3'480 fr. (4 x 870 fr.). En particulier, le loyer de 570 fr. pour le "*studio de juillet 2007*" ne résulte d'aucune pièce produite par la requérante et les frais de rappel n'ont pas à être pris en compte dans l'avis (cf. Lachat, op. cit., p. 664).

6. En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance de même montant, à la charge des intimés [...] et [...], [...], de chacun des membres des hoiries [...], [...] et [...], ainsi que de [...], débiteurs solidaires (art. 91 et 92 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
- II. L'ordonnance est réformée aux chiffres I, II et IV de son dispositif en ce sens que :

I. La requête est rejetée.

II. et IV. Supprimés.

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV. Les intimés [...] et [...], [...], chacun des membres des hoiries [...], [...] et [...], ainsi que [...], débiteurs solidaires, doivent verser au recourant A.I. _____ le montant de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 juin 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- A.I. _____,
- Régie T. _____ SA (pour R. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 Morges.

Le greffier :