

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 18 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Denys
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst.; 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **H.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 mars 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**_____ **SA**, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 mars 2010, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à H._____ de quitter et de rendre libres pour le 14 avril 2010 à midi l'appartement de trois pièces au premier étage et la cave dans l'immeuble sis [...] à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y serait contraint par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice de la bailleresse V._____ SA à 250 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 600 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 19 juin 2006, la bailleresse V._____ SA a remis en location à H._____ un appartement de trois pièces au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2006 au 1^{er} octobre 2007, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu nonante jours à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, mais recevable à bien plaire par mois d'avance en cas de paiement ponctuel, initialement fixé à 1'380 francs par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, a été porté dès le 1^{er} octobre 2008 à 1'484 fr. par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par courrier recommandé du 15 octobre 2009, la gérante de l'immeuble a sommé le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré des loyers des mois de septembre et d'octobre 2009, par 3'248 francs. Le locataire n'a pas retiré ce pli dans le délai de garde postal de sept jours.

L'entier de l'arriéré susmentionné n'a pas été réglé dans le délai imparti par le courrier du 15 octobre 2009.

Par formule officielle du 7 décembre 2009, la bailleuse a résilié le bail en cause avec effet au 31 janvier 2010.

Le 1^{er} février 2010, V._____ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de H._____. Elle a indiqué que l'appartement litigieux était occupé par Q._____ et C._____.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. H._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée.

L'intimée V._____ SA a renoncé à déposer des déterminations et a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. 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 au Tribunal cantonal: a) lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent; b) pour absence d'assignation régulière; c) pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé. Selon l'alinéa 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a).

Toutefois, l'art. 23 al. 2 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 vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2008 III 12 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, c'est-à-dire sous l'angle restreint de l'arbitraire.

2. Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

3. Le recourant fait valoir que son neveu - qui occupe l'appartement en cause - a informé le gérant de l'immeuble que l'arriéré ne pouvait être réglé qu'à la fin de l'année 2009, que ledit arriéré a été réglé à cette date et qu'il n'y a aujourd'hui plus aucun retard dans le paiement du loyer. Il expose que son neveu sort d'une période difficile, durant laquelle celui-ci a perdu son emploi et dû supporter les conséquences économiques du décès de sa mère, et qu'un déménagement mettrait en danger la grossesse de l'amie de celui-ci, qui a

déjà subi plusieurs fausses couches et une interruption médicale de la grossesse au sixième mois.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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.

Faute 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). A cet égard, 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 de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, 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 c. 2b).

En l'espèce, le recourant ne conteste pas que l'arriéré de loyer litigieux n'a pas été réglé dans le délai de trente jours fixé par le courrier du 15 octobre 2009. Il n'a en outre pas établi, en première instance, que le gérant de l'immeuble lui aurait donné un délai supplémentaire pour le

faire. La bailleuse était donc en droit, vu l'art. 257d CO, de résilier le bail en cause avec un délai de résiliation de trente jours et de requérir l'expulsion du recourant. Les circonstances personnelles des occupants de l'appartement en cause invoquées par le recourant ne permettent pas de nier à l'intimée ce droit, dès lors qu'elles n'entrent pas en ligne de compte à ce stade de la procédure. Le délai de libération fixé par l'ordonnance attaquée au 14 avril 2010 ne prête pas non plus le flanc à la critique (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, pp. 196-197).

C'est dès lors sans arbitraire que le premier juge a admis la requête d'expulsion déposée par l'intimée.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Le bref courrier du conseil de l'intimée ne justifie pas l'allocation de dépens de deuxième instance à celle-ci.

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 rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 mai 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 :

- M. H. _____,
- M. Daniel Schwab (pour V. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 64'960 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 le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :