

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 27 juillet 2009

---

Présidence de M. F. MEYLAN, vice-président  
Juges : MM Giroud et Creux  
Greffier : Mme Gabaz

\*\*\*\*\*

**Art. 23 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 mai 2009 par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **N.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 25 mai 2009, adressée aux parties le même jour pour notification, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a ordonné à G.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 15 juin 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Yverdon-les-Bains, [...] (garage individuel no 9) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, G.\_\_\_\_\_ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss du CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 fr. (III), dit que G.\_\_\_\_\_ remboursera à N.\_\_\_\_\_ ses frais de justice à titre de dépens (IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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

Par contrat de bail à loyer du 10 juin 2005, la gérance, [...], a remis en location à G.\_\_\_\_\_ un garage individuel no 9, sis [...], à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel de 107 fr. 60.

Par lettre recommandée du 15 décembre 2008, N.\_\_\_\_\_ a mis en demeure le locataire de s'acquitter de son arriéré de loyer (mois de novembre et décembre 2008) d'un montant de 215 fr. 20 dans les trente jours, à défaut de quoi son bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 novembre 1911; RS 220).

Le 7 janvier 2009, le locataire s'est acquitté d'un montant de 107 fr. 60 en mains de la bailleresse.

Par formule officielle du 12 février 2009, la bailleresse a résilié pour le 31 mars 2009 le bail à loyer la liant à G.\_\_\_\_\_ en vertu de l'article 257d CO. Cette formule précise encore ce qui suit:

"Il est rappelé que nonobstant le procédure d'expulsion, le locataire reste responsable du paiement des loyers/indemnités d'occupation illicite, jusqu'à l'échéance de son bail ou jusqu'à relocation anticipée; en outre il doit proposer des locataires solvables de remplacement."

Par requête du 3 avril 2009, la bailleresse a requis du Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois l'expulsion du locataire G. \_\_\_\_\_ des locaux en cause.

Le juge de paix a tenu audience le 13 mai 2009 en présence de la bailleresse et du locataire.

En droit, le premier juge a retenu que le congé avait valablement été donné par la bailleresse, le locataire ne s'étant pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours impartis.

**B.** Par acte directement motivé du 2 juin 2009, G. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance en alléguant s'être acquitté de l'entier des arriérés de loyers, ainsi que des loyers courants, et en précisant que la bailleresse lui avait envoyé de nouveaux bulletins de versements pour s'acquitter des loyers à venir. Il a produit deux pièces à l'appui de son recours.

Se référant aux pièces déjà produites au dossier, l'intimée a renoncé à se déterminer sur le recours.

### **En droit :**

**1. a)** L'art. 23 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 (al. 1). Il y a également un recours au Tribunal cantonal pour déni de justice; celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (al. 2) (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96).

**b)** En vertu de l'art. 24 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt. On comprend de l'acte de recours que le recourant conclut implicitement à la réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé des locaux qu'il occupe. En ce sens, l'acte de recours permet de déterminer avec certitude l'intention du recourant. Le recours est ainsi formellement recevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 3 ad. art. 461 CPC, p. 715).

**c)** 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 vertu l'art. 274g al. 1 let. a CO. En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, dispose d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79).

En l'espèce, le recourant n'a pas saisi la commission de conciliation, de sorte que le pouvoir d'examen de la cour de céans est limité à l'arbitraire.

**d)** D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL) de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; 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.

N'ayant recouru qu'en réforme, le recourant n'est pas autorisé à produire des pièces nouvelles en deuxième instance. En effet, la production de pièces en deuxième instance n'est possible que si celles-ci peuvent servir à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité (Ducret et alii, Procédures spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées). Les pièces jointes au recours, dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance, sont dès lors irrecevables.

**2.** Le recourant conteste son expulsion prétendant s'être acquitté de l'entier des arriérés de loyer. Il allègue également avoir reçu de nouveaux bulletins de versement de l'intimée pour s'acquitter du loyer des mois à venir.

Est inefficace le congé donné sur la base de l'art. 257d CO si l'une des conditions d'application de cette disposition fait défaut, ce que le juge doit examiner d'office (cf. Lachat, Le bail à loyer, chap. 27, n. 2.3.5, p. 670 et chap. 29, n. 2.7, pp. 728-729).

En l'espèce, par mise en demeure du 15 décembre 2008, l'intimée a sommé le recourant de payer un arriéré de loyer portant sur les mois de novembre et décembre 2008. Elle a ensuite résilié le bail, par formule officielle du 12 février 2009, pour le 31 mars 2009. Ce faisant, elle a respecté la procédure de l'art. 257d CO.

Les pièces produites par le recourant, censées prouver ses allégations, soit notamment le paiement des arriérés de loyer, ne sont pas, comme mentionné ci-dessus, recevables. Ainsi, faute pour le recourant d'avoir établi qu'il avait payé l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par l'intimée à cet effet, la résiliation du bail est bien fondée. A cela ne change rien le fait que l'intimée a fait parvenir au recourant de nouveaux bulletins de versement

pour les mois à venir, la formule de notification de résiliation de bail précisant que, nonobstant la procédure d'expulsion, le locataire reste responsable du paiement des loyers/indemnités d'occupation illicite, jusqu'à l'échéance de son bail ou jusqu'à relocation anticipée. En l'occurrence, on se trouve bien dans ce dernier cas et les montants encaissés par l'intimée depuis l'échéance du bail au 31 mars 2009 l'ont été au titre d'indemnités d'occupation illicite.

**3.** En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 80 fr. (art. 230 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire et ayant au surplus renoncé à se déterminer.

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 G.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 80 fr. (huitante francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 juillet 2009

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

La greffière :

Du

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

- M. G. \_\_\_\_\_,
- N. \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 4'411 fr. 60.

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 du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :