

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 19 octobre 2009

---

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

\*\*\*\*\*

**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 **A.G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 août 2009 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **M.**\_\_\_\_\_, domicile élu à Prilly, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 août 2009, adressée pour notification aux parties le 25 août 2009, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.G. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 5 octobre 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 4 pièces, au 2<sup>ème</sup> étage et une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte 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 du bailleur M. \_\_\_\_\_ à 250 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens, par 500 fr. (IV) et dit que l'ordonnance est 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 février 2007, M. \_\_\_\_\_, représenté par T. \_\_\_\_\_ SA, a remis en location à A.G. \_\_\_\_\_ l'appartement de 4 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, avec une cave. Conclu pour durer initialement du 15 mars 2007 au 1<sup>er</sup> avril 2008, le bail devait se renouveler pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 2'130 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 150 fr. compris.

Par formule officielle du 10 novembre 2008, le loyer mensuel - qui se montait alors à 2'200 fr. charges comprises - a été augmenté, dès le 1<sup>er</sup> avril 2009, à 2'367 fr., soit 2'147 fr. de loyer net et 220 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par courrier recommandé du 20 avril 2009, notifié le lendemain, le mandataire du bailleur a mis en demeure la locataire de s'acquitter du montant de 7'079 fr., établi selon le décompte suivant:

«Loyers impayés de février et mars 2009, à raison d'un loyer mensuel de <b>Fr. 2'130.00</b>	Fr.
4'260.00	
Loyer impayé d'avril 2009	Fr.
2'297.00	
Intérêts de retard 7% dès le 01.02.09 s/ <b>Fr. 6'557.00</b>	Fr.
102.00	
Part. aux frais de la créancière	Fr.
500.00	
Frais de poursuite	Fr.____
<u>70.00</u>	
<b>Total s.e. ou o.</b>	<b>Fr. 7'229.00</b>
<u>Dont à déduire</u> : décompte de chauffage 2007/2008	Fr.____
<u>150.00</u>	
<b>TOTAL S.E. OU O.</b>	<b>Fr.</b>
<u>7'079.00</u> ».	

Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours dès réception, le bail serait résilié.

Le bailleur, représenté par T.\_\_\_\_\_ SA, a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2009, par formule officielle du 22 mai 2009.

Le 2 juillet 2009, M.\_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de la locataire de l'appartement en cause.

L'audience du juge de paix s'est tenue le 19 août 2009. La locataire, hospitalisée depuis le 8 août 2009 pour une durée indéterminée, y a été représentée par son père B.G.\_\_\_\_\_, selon une procuration signée le 17 août 2009.

En droit, le premier juge a retenu que la locataire ne s'était pas acquittée de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti et considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** Par acte du 2 septembre 2009, A.G.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son père B.G.\_\_\_\_\_, a recouru contre cette ordonnance, concluant à son annulation. Elle a produit deux pièces.

L'intimé M.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instances, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** 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 recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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; ATF 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; JT 2004 III 79).

En l'espèce, la recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire.

Interjeté en temps utile par le père de la recourante, qui est au bénéfice de la procuration du 17 août 2009, le recours est recevable.

**2. a/aa)** 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 et a été complété sur la base de celui-ci.

**bb)** La recourante ne fait valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. Les pièces produites en deuxième instance, en tant qu'elles ne figurent pas déjà au dossier, sont dès lors irrecevables (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et références).

**b)** Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101; anciennement art. 4 aCst.; Feuille fédérale [FF] 1997 I 146) et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273 c. 2.1; ATF 126 III 438 c. 3; ATF 125 I 166 c. 2a).

**3. a)** L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

**b)** Il ressort de la mise en demeure du 20 avril 2009 que la recourante était en retard dans le paiement du loyer des mois de février, mars et avril 2009. L'intimé a précisé que le versement des 7'079 fr. réclamés, incluant dits loyers, a été effectué le 12 juin 2009 (mémoire d'intimé, p. 2). Ainsi, le paiement de l'arriéré de loyer étant intervenu après l'expiration du délai de trente jours imparti dans l'avis comminatoire, l'intimé était en droit, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, de résilier le contrat de bail, ce qu'il a fait par formule officielle du 22 mai 2009 avec effet au 30 juin 2009.

Au surplus, la recourante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement du loyer mais invoque qu'un accord oral aurait été passé avec le mandataire de l'intimé, selon lequel, vu le paiement intégral du montant exigé, l'expulsion ne serait pas requise, ce que l'intimé nie. Elle remet également en cause le montant de 250 fr. alloué par le premier juge à ce dernier à titre de participation aux honoraires de son mandataire, estimant que 500 fr. ont été versés comme «participation aux frais de la créancière», conformément au décompte du 20 avril 2009. Or, de tels griefs ne constituent pas des moyens de nullité ni ne sont relatifs à un déni de justice au sens de l'art. 23 LPEBL. Ils ne sauraient donc être examinés dans le cadre de la présente procédure.

La recourante estime enfin que l'ordonnance attaquée est entachée d'un «vice de forme», en tant qu'elle mentionne en page 2 que la partie bailleuse a résilié le bail pour le 30 juin «3009». Or, il s'agit manifestement d'une erreur de plume, la formule officielle de résiliation de loyer qui figure au dossier indiquant au demeurant la date du 30 juin 2009.

Au vu de ce qui précède, le premier juge n'a pas fait preuve d'arbitraire en considérant comme valable le congé donné à la locataire et en donnant suite à la requête d'expulsion déposée par l'intimé.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 300 francs.

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 de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

**IV.** La recourante A.G. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé M. \_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 octobre 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. B.G. \_\_\_\_\_ (pour A.G. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber (pour M. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 97'047 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 la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :