

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 2 février 2011

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

Art. 257d CO; 405 al. 1 CPC; 23, 29 LPEBL; 457 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**_____, à Cugy, bailleur, contre l'ordonnance rendue le 6 décembre 2010 par le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **A.R.**_____, à Cugy, locataire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 décembre 2010, notifiée le lendemain aux parties, le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud (ci-après : le juge de paix) a rejeté la requête d'expulsion déposée le 1^{er} octobre 2010 par le bailleur F._____ tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires A.R._____ et B.R._____ des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Cugy (appartement au rez inférieur de 3 pièces avec dépendances telles que cave, couvert pour voiture et place de parc en enfilade) (I), arrêté les frais de justice à 250 fr. pour le bailleur (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et déclaré l'ordonnance exécutoire nonobstant recours (IV).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 20 juillet 2006, le bailleur F._____ a remis en location à A.R._____ et B.R._____ un appartement de 3 pièces au rez de l'immeuble sis [...] à Cugy, avec dépendances telles que cave, couvert pour voiture et place de parc en enfilade. Conclu pour durer initialement du 1^{er} août 2006 au 31 juillet 2007, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 23'160 fr. par an, soit 1'930 fr. par mois, savoir 1'680 fr. de loyer net et 170 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Par courrier recommandé du 30 juin 2010, le bailleur a mis en demeure les locataires de s'acquitter de la somme de 11'580 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010, ainsi que du montant de 96 fr. 50 au titre d'intérêt de retard, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Selon les

indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, les envois séparés adressés à chacun des locataires ont été distribués le 1^{er} juillet 2010.

Par formule officielle du 3 août 2010 adressée par plis recommandés séparés à chacun des locataires, le bailleur a résilié le bail en cause pour le 30 septembre 2010. La résiliation du bail n'a pas été contestée par les locataires.

Par acte du 1^{er} octobre 2010, le bailleur a requis du juge de paix l'expulsion des locataires.

B.R._____ est décédée le 14 octobre 2010.

Par courrier du 19 novembre 2010, le bailleur a déclaré retirer sa requête à l'endroit de B.R._____ et la maintenir à l'égard de A.R._____.

A l'audience tenue par le juge de paix le 22 novembre 2010 a seul comparu A.R._____, qui a précisé que la succession de feu son épouse n'avait pas encore été réglée.

En droit, le premier juge a retenu que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti. Il a toutefois considéré que la requête d'expulsion devait être rejetée pour le motif que les héritiers de feu B.R._____ n'étaient pas connus et que l'exécution de l'ordonnance pourrait, par l'évacuation totale des biens qu'elle suppose, porter préjudice à ceux-ci, qui n'étaient pas avisés de la procédure en cours.

B. Par acte motivé du 10 décembre 2010, F._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est admise, de sorte qu'il est ordonné au locataire A.R._____ de quitter les locaux objets du bail en

cause, à défaut de quoi il y sera contraint par la force selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC-VD, la cause étant renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe le délai de libération desdits locaux.

L'intimé A.R. _____ a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'ordonnance attaquée a été notifiée aux parties le 7 décembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ainsi que dans le CPC-VD.

2. a) L'art. 23 al. 1 LPEBL 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, 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 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 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La Chambre des recours dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire.

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC-VD (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constant 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-VD; JT 2009 III 79; 1993 III 88 c. 3). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix.

La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées, p. 214).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et aux preuves administrées, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer.

3. a) Aux termes de l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, les locataires ont été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 11'580 fr., représentant l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail, par courrier recommandé du 30 juin 2010 adressé sous pli séparé à chacun des locataires. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO.

Comme l'a constaté le premier juge, le montant réclamé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparti. Le bailleur était dès lors autorisé à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Par formule officielle du 3 août 2010, soit après l'échéance du délai de paiement, il a adressé aux locataires l'avis de résiliation pour le 30 septembre 2010. L'échéance de ce délai de congé respectait la durée minimum de trente jours prévue par la loi. Les locataires n'ont du reste pas contesté la résiliation du bail ni saisi la commission de conciliation compétente.

L'intimé ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées en l'espèce. Il plaide uniquement qu'il s'acquitte régulièrement de ses loyers depuis le mois d'octobre 2010, de sorte que l'arriéré de loyer n'augmente pas. Cet argument n'a cependant aucune portée sur la question de la validité de la résiliation de bail.

b) B.R. _____ est décédée le 14 octobre 2010. Le contrat de bail, valablement résilié, ne passe pas à ses héritiers, la résiliation et la non contestation de celle-ci remontant à une époque où les deux locataires étaient en vie. L'ordonnance attaquée considère néanmoins que les héritiers du colocataire décédé doivent être avisés de la procédure en cours et que la procédure d'expulsion doit être intentée contre l'ensemble des locataires qui risquent de subir une exécution forcée.

Le premier juge perd de vue que le congé a été valablement donné aux deux locataires et que ce congé n'a pas été contesté. Il s'ensuit que la colocataire décédée ne peut plus être considérée comme locataire :

elle l'était avant la résiliation du bail, puis est devenue une simple occupante de l'appartement jusqu'à son décès. Ses héritiers, inconnus en l'état, ne sont pas devenus occupants des locaux loués, notion qui se réfère à une possession de fait. La procédure d'expulsion n'avait dès lors pas à être dirigée contre eux.

Faute de relations contractuelles entre le bailleur et la défunte, les héritiers de cette dernière apparaissent, cas échéant, comme des tiers propriétaires en main commune des biens garnissant l'appartement. Or, un tel statut ne fait pas de ces cohéritiers des occupants, pas plus qu'un autre tiers qui prêterait ou vendrait des biens sous réserve de propriété au locataire ne revêtirait cette qualité. On ne conçoit pas qu'une procédure d'expulsion doive être dirigée contre ces tiers, au seul motif qu'ils sont propriétaires de biens garnissant l'appartement. Ce statut ne peut faire obstacle à une procédure d'expulsion.

Cela étant, il appartiendra à la Justice de paix de prendre les dispositions nécessaires pour sauvegarder les intérêts de la succession lors de la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

c) Il s'ensuit que la requête d'expulsion à l'encontre de A.R. _____ doit être admise et que le prénommé doit quitter et rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement de 3 pièces, cuisine agencée, salle de bains, un poêle, deux terrasses, de 72 m² à usage d'habitation ainsi qu'un couvert pour voiture plus une place de parc en enfilade qu'il occupe au rez de l'immeuble sis [...], à Cugy.

A défaut de quitter volontairement ces locaux, A.R. _____ y sera contraint par la force selon les règles prévues aux art. 508 et suivants CPC-VD.

4. **a)** En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée dans le sens des considérants qui précèdent. Le recourant a droit à des dépens de première instance fixés à 400 fr., soit

250 fr. en remboursement de ses frais de justice et 150 fr. à titre de participation aux honoraires.

Il y a lieu de renvoyer la cause au juge de paix afin qu'il fixe le délai de libération des locaux actuellement occupés par l'intimé, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

b) Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 415 francs (art. 230 al. 2 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 (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 1'000 fr. (art. 2, 3 et 4 al. 1 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

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 comme suit :

I. A.R. _____ doit quitter et rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement de 3 pièces, cuisine agencée, salle de bains, un poêle, deux terrasses, de 72 m² à usage d'habitation ainsi qu'un couvert pour voiture plus une place de parc en enfilade.

A défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force selon les règles prévues aux articles 508 et ss du CPC-VD.

II. Les frais de justice de la partie bailleresse sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs).

III. A.R. _____ doit verser à F. _____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens.

III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud afin qu'il fixe le délai de libération des locaux par A.R. _____.

IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 415 francs (quatre cent quinze francs).

V. L'intimé A.R. _____ doit verser au recourant F. _____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 février 2011

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 :

- Jean-Marc Decollogny (pour F. _____),
- Me Daniel Guignard (pour A.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 :

- Mme le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.

Le greffier :