

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 26 octobre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Denys et Krieger  
Greffière : Mme Rossi

\*\*\*\*\*

**Art. 9 Cst.; 257d, 271, 271a et 273 al. 1 CO; 457 CPC; 23 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Givrins, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 août 2010 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant le recourant d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à Givrins, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 27 août 2010, notifiée aux parties le 30 août 2010, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à F.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le jeudi 30 septembre 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1271 Givrins, [...] (appartement de 77 m<sup>2</sup> environ et place de parc intérieure n° [...]) (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), arrêté les frais de justice du bailleur J.\_\_\_\_\_ à 300 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens, par 550 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 non daté, N.\_\_\_\_\_ SA, représentée par [...], a remis en location à F.\_\_\_\_\_ un appartement d'une surface d'environ 77 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis [...], à Givrins. Conclu pour durer du 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 30 septembre 2007, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins 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 1'820 fr. par mois, plus 65 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le chiffre 6.2 des dispositions complémentaires indique que le loyer est payable par mois d'avance et prévoit qu'un forfait de 40 fr. sera demandé au locataire «dès le deuxième rappel justifié pour tout loyer impayé et ceci pour chaque objet».

Un contrat de bail portant sur la place de parc intérieure n° [...] sise dans l'immeuble précité a également été signé par les mêmes parties. La durée initiale, ainsi que les conditions de renouvellement, sont identiques à celles du bail relatif à l'appartement et le loyer mensuel a été arrêté à 120 francs.

Par formule officielle du 14 mai 2008, le loyer net a été augmenté, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008, à 1'960 fr., portant le loyer à 2'025 fr. par mois charges par 65 fr. comprises.

Par lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2009, la représentante de la bailleuse a informé le locataire que l'acompte mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires s'élèverait, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009, à 115 francs.

Par acte notarié du 22 décembre 2009, N.\_\_\_\_\_ SA a vendu à J.\_\_\_\_\_ l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués par F.\_\_\_\_\_.

Par courrier recommandé du 24 mars 2010, le bailleur a mis le locataire en demeure de s'acquitter d'un montant total de 7'870 fr. 65, correspondant au loyer de l'appartement pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2010 par 6'225 fr., à celui de la place de parc pour la même période par 360 fr., au chauffage pour 2007-2008 par 538 fr. 95, au chauffage 2008-2009 par 626 fr. 70, aux frais de rappel par 40 fr. et aux intérêts de retard par 80 francs. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Il était en outre mentionné que «des procédés de poursuite [étaient] introduits immédiatement pour les valeurs précitées, augmentées des frais occasionnés par votre retard, soit **fr. 750.-**», indemnité réclamée à titre de dommage au sens de l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) pas formellement incluse dans l'arriéré à régler dans les trente jours.

Par lettre du 31 mars 2010, le mandataire du bailleur a précisé que le montant total dû s'élevait à 8'690 fr. 65, savoir les sommes de 8'620 fr. 65 selon le décompte du 24 mars 2010 et de 70 fr. pour les frais de poursuite. Ce courrier mentionnait en outre ce qui suit:

« (...)

Exceptionnellement, j'accepte que vous régularisiez les loyers arriérés, soit le montant ci-dessus, à raison de **fr. 1'000.- par mois à mon compte de chèques postaux**. Il convient toutefois que vous me retourniez, dûment signé et dans les **cinq jours**, l'engagement ci-joint.

**Indépendamment de ces amortissements**, il est impératif que vous repreniez le paiement des loyers courants - **également à mon compte de chèques postaux** - la prochaine fois le **5 avril 2010 au plus tard** pour le mois d'avril par **fr. 2'195.-** (fr. 2'075.- + fr. 120.-).

Au premier manquement (que ce soit les amortissements ou les loyers courants), mon client reprendra son entière liberté d'action.

Cela étant, j'attire expressément votre attention sur le fait que, afin de sauvegarder les droits de mon mandant, les baux seront résiliés pour non-paiement de loyer conformément aux dispositions de l'article 257 d CO et la mise en demeure qui vous a été notifiée le 24 mars 2010.

Je ne déposerai toutefois pas de procédure d'expulsion tant que vous respecterez les échéances précitées. Le congé sera cependant maintenu jusqu'à complet règlement de cette affaire (...) ».

Le 31 mars 2010, le locataire a viré le montant de 4'080 fr. sur le compte bancaire du bailleur pour les «loyers avril + charges 2010 et acompte sur arrérés (sic)».

Par lettre du 10 avril 2010, le locataire a notamment indiqué au bailleur qu'il avait versé 2'000 fr. pour les loyers en retard. Au vu de sa situation financière, il a proposé que l'arriéré soit acquitté par le versement mensuel de 500 fr. en sus des loyers et de l'acompte de charges.

Le 23 avril 2010, la somme de 2'580 fr. a, sur ordre du locataire, été créditée sur le compte bancaire de J.\_\_\_\_\_.

Le 27 avril 2010, le mandataire du bailleur a rappelé qu'il était impératif que l'arriéré de loyer soit payé à raison de 1'000 fr. par mois en plus du paiement des loyers courants. Un document était joint pour

signature et renvoi dans les cinq jours, par lequel le locataire s'engageait à régler à raison de 1'000 fr. par mois, dès le 10 mai 2010, le montant de 6'805 fr. 65 qu'il devait au bailleur, les loyers courants, par 2'195 fr., devant en outre et indépendamment des amortissements précités être régulièrement versés le 5 de chaque mois au plus tard.

Par formules officielles du 11 mai 2010, le bailleur a résilié les deux contrats de bail pour le 30 juin 2010.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2010, J. \_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Nyon l'expulsion de F. \_\_\_\_\_ des locaux en cause.

L'audience du juge de paix s'est tenue le 19 août 2010, en présence du mandataire du bailleur, ainsi que du locataire et de son conseil.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées. En effet, si le locataire avait effectivement versé les montants de 4'080 fr. et de 2'580 fr. les 31 mars et 23 avril 2010, il avait refusé de s'engager par écrit à régler le solde de l'arriéré de loyer à raison de 1'000 fr. par mois en sus des loyers courants et les paiements effectués avant le 31 avril 2010 n'étaient pas suffisants pour éteindre la dette qui avait fait l'objet de la mise en demeure du 24 mars 2010.

**B.** Par acte motivé du 8 septembre 2010, F. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance, sous suite de frais et dépens, à sa réforme principalement en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, subsidiairement en ce sens qu'un délai au 28 février 2011 lui est accordé pour libérer les locaux en cause. Il a requis l'effet suspensif et produit des pièces.

Le 22 septembre 2010, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif au recours.

Dans son mémoire du 20 octobre 2010, l'intimé J. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de dépens des deux instances, 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 en nullité 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 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 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, Lausanne 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 donc examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

**2. a)** D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse,

de telle sorte qu'elle 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 celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 2009 III 79 c. 2b; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3).

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.

**b)** 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, p. 214).

Dès lors que le recourant ne soulève aucun moyen de nullité, les pièces nouvelles qu'il a produites avec son recours sont irrecevables, seules les pièces figurant déjà au dossier de première instance pouvant par conséquent être prises en considération.

**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 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

**b)** Invoquant que l'intimé s'est engagé le 31 mars 2010 à ne pas résilier le bail si l'arriéré de loyer était acquitté à raison de 1'000 fr. par mois, le recourant fait valoir que le premier juge a versé dans l'arbitraire en niant l'existence d'un accord entre les parties pour le motif que le recourant n'avait pas signé l'engagement que lui avait soumis le mandataire de l'intimé.

La négation d'un accord par la juge de paix n'apparaît en l'espèce pas arbitraire, c'est-à-dire manifestement insoutenable. En effet, on ne peut pas déduire de la lettre du recourant du 10 avril 2010 que celui-ci avait accepté sans réserve un remboursement à raison de 1'000 fr. par mois, puisqu'il y évoquait le versement d'un montant de 500 fr., compte tenu de sa situation financière. On ne saurait donc conclure à l'existence d'un accord entre les parties à ce sujet. En outre, tant dans le courrier du 31 mars 2010 que dans celui du 27 avril 2010, l'intimé a exigé qu'un engagement signé par le recourant quant aux modalités de paiement de l'arriéré lui soit retourné. Dès lors que la forme écrite requise n'a pas été respectée, il n'est pas arbitraire de retenir que l'intimé n'était pas lié (cf. art. 16 CO). Le grief d'arbitraire soulevé par le recourant est ainsi infondé.

**c)** Le recourant soutient en outre que la procédure d'expulsion contrevient au principe de la bonne foi.

Un congé peut être contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 ss CO). Les art. 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, il faut toutefois que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 c. 3, JT 2008 I 314). Cette condition n'est en l'espèce pas respectée, le congé n'ayant pas été remis en cause par le recourant devant l'autorité de conciliation compétente. Celui-ci est donc forclos et ne saurait invoquer une résiliation contraire aux règles de la bonne foi.

**d)** Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé l'expulsion, le recourant n'ayant pas établi s'être acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire fixé dans la mise en demeure du 24 mars 2010. Tout du moins, la solution de la juge de paix n'est pas entachée d'arbitraire.

Le délai au 30 septembre 2010 fixé dans l'ordonnance du 27 août 2010 pour quitter l'appartement et la place de parc en cause ne prête pas le flanc à la critique, la jurisprudence considérant qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est déjà admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196).

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

L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai de libération des locaux actuellement occupés par le recourant.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 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. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à F.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du

présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à 1271 Givrins, [...] (appartement de 77 m2 environ et place de parc intérieure n° [...]).

**IV.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

**V.** Le recourant F.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé J.\_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 octobre 2010

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 :

- Me Christian Buonomo (pour F.\_\_\_\_\_),
- M. Alain Vuffray (pour J.\_\_\_\_\_).

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 la Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :