

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 19 mai 2010

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 9 Cst.; 257d CO; 7 RULV; 457 CPC; 23, 25 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-près-Renens, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 mars 2010 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **R.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 17 mars 2010, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à F.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 6 mai 2010 à midi, l'appartement de 3,5 pièces au deuxième (recte : premier) étage et la cave dans l'immeuble sis [...] à Chavannes-près-Renens, la place de parc extérieure et le garage sis [...], audit lieu (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 R.\_\_\_\_\_ SA à 250 fr. (III), alloué à celle-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 du 16 février 2005, la bailleresse R.\_\_\_\_\_ SA a remis en location à F.\_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Chavannes-près-Renens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mars 2005 au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud), a été fixé à 1'420 fr. par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et de frais accessoires, acompte porté à 160 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2006.

Par contrat de bail à loyer du même jour, la bailleresse a remis en location à F.\_\_\_\_\_ un garage box dans l'immeuble sis [...], à Chavannes-près-Renens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mars 2005 au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation reçu et donné au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à 135 fr. par mois.

Par contrat de bail à loyer du 13 avril 2005, la bailleuse a remis en location à F.\_\_\_\_\_ une place de parc extérieure sise [...] à Chavannes-près-Renens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> juillet 2005, le bail devait se renouveler tacitement de mois en mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins un mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à 60 fr. par mois.

Dans un rappel du 24 juillet 2009, la gérante de l'immeuble a invité le locataire à s'acquitter, dans un délai de dix jours faute de quoi le paiement du loyer par trimestre d'avance selon l'art. 7 RULV serait exigé, de l'arriéré de loyer pour le garage du mois de juillet, par 135 fr., plus 29 fr. 05 de frais de rappel.

Par courrier recommandé du 19 août 2009, le conseil de la bailleuse a sommé le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré des loyers des mois de juillet et d'août 2009 pour l'appartement, le garage et la place de parc en cause, ainsi que d'une facture de 190 francs, soit au total 3'740 francs. Il l'a en outre avisé qu'à la suite du courrier du 24 juillet 2009, la bailleuse réclamerait dès le 1<sup>er</sup> septembre 2009 le paiement des loyers par trimestre d'avance. Ce courrier a été réceptionné par le locataire le lendemain.

Par courrier recommandé du 29 octobre 2009, le conseil de la bailleuse a accusé réception du paiement le 7 octobre 2009 des arriérés de loyers des mois de juillet et d'août 2009, informé le locataire que le caractère tardif de ces versements contraignait la bailleuse à réclamer le paiement des loyers par trimestre d'avance, conformément aux avis des 24 juillet et 19 août 2009 et l'a sommé de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré des loyers trimestriels échus le 1<sup>er</sup> septembre 2009, par 5'325 francs. Ce courrier a été réceptionné par le locataire le 30 octobre 2009.

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

Par formules officielles du 14 décembre 2009, la bailleuse a résilié les baux en cause pour le 31 janvier 2010. Ces plis recommandés n'ont pas été retirés par le locataire dans le délai de garde postal de sept jours.

Le 3 février 2010, R. \_\_\_\_\_ SA a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de F. \_\_\_\_\_ des locaux litigieux.

Par courrier recommandé du 25 février 2010, le conseil de la bailleuse a accusé réception de divers paiements intervenus les 10, 11, 19 et 22 février 2010 pour un montant total de 3'400 fr. et a avisé F. \_\_\_\_\_ que, vu leur caractère tardif et insuffisant au regard de l'arriéré, par 10'650 fr., la procédure d'expulsion suivrait son cours.

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

**B.** F. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que son expulsion n'est pas prononcée. Il a produit un lot de pièces.

L'intimée R. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

**C.** Dans un courrier du 5 mai 2010, le Service social du CHUV a informé la cour de céans que le recourant était hospitalisé depuis le 19 avril 2010 pour une durée indéterminée et qu'au vu de son état de santé, ainsi que des difficultés sociales et financières importantes rencontrées, la

perte de son logement entraînerait une péjoration drastique de sa situation.

### **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 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).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, telle l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

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

Les pièces nouvelles produites par le recourant en deuxième instance sont irrecevables, dès lors qu'elle ne tendent pas à établir une irrégularité de procédure ou le fait que l'arriéré de loyer aurait été payé dans le délai imparti par le courrier du 29 octobre 2009. Au demeurant, elles seraient, comme on le verra, sans effets sur le sort du litige.

La recevabilité du courrier du Service social du CHUV peut demeurer indécise, car les informations qu'il fournit sont, comme expliqué plus bas, sans influence sur le litige.

**3. a)** Le recourant fait valoir qu'à la date de l'audience, il était à jour dans le paiement de ses loyers, qu'il a autorisé la libération de sa garantie de loyer en faveur de l'intimée, que celle-ci lui doit au 31 mars 2010 la somme de 152 fr. et qu'il a demandé à remettre le garage. Il expose en outre qu'il a demandé le versement d'une rente de deuxième pilier, qu'il a dû se mettre à son compte, dès lors que, vu son âge, il lui est impossible de retrouver un emploi à 100 %, et qu'il ne voit pas comment il

pourrait retrouver un appartement dans lequel il pourrait continuer d'exercer ses mandats rémunérés.

**b)** 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).

**b)** Selon l'article 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et des frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1er). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et

qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer et les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2).

Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I du 18 février 2010 n° 89; CREC I du 28 août 2007 n° 420, résumé in CdB 2007, p. 129).

**c)** En l'espèce, les exigences posées par la jurisprudence relative à l'art. 7 RULV ont été respectées par l'intimée, de sorte que, conformément à cette disposition, les loyers litigieux étaient payables par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> septembre 2009. L'arriéré réclamé dans le courrier du 29 octobre 2009 était ainsi dû à cette date. Cet arriéré n'a pas été réglé dans le délai imparti dans ce courrier. L'intimée 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. Peu importe dès lors que le recourant soit aujourd'hui à jour dans le paiement des loyers en cause, l'intimée ayant clairement exprimé qu'elle n'entendait pas renouer une relation de bail. Des motifs humanitaires ne peuvent, vu la jurisprudence susmentionnée, entrer en ligne de compte à ce stade de la procédure.

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 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'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 200 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 TAg; tarif du 22 février 1972 sur les 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 rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** Le recourant F. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée R. \_\_\_\_\_ SA la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 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. F. \_\_\_\_\_,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour R. \_\_\_\_\_ SA).

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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :