

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 23 août 2010

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 7, 12, 23 al. 1 let. c LPEBL; 17 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 15 juin 2010 par le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **A.G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 15 juin 2010, dont la motivation a été adressée aux parties pour notification le 22 juin suivant, le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix) a rejeté la requête d'expulsion déposée le 4 mai 2010 par la bailleresse U.\_\_\_\_\_ contre le locataire A.G.\_\_\_\_\_ pour les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 3,5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage) (I), arrêté les frais de justice de la bailleresse à 250 fr. (II), dit que la bailleresse versera au locataire la somme de 150 fr. à titre de dépens, représentant une participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (III) et rayé la cause du rôle (IV). Selon les mentions apposées par les services postaux sur les avis de réception respectifs, cette décision a été notifiée le 23 juin 2010 au conseil du locataire et le 30 juin 2010 à la bailleresse personnellement.

Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer en vertu duquel U.\_\_\_\_\_ a remis en location à A.G.\_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à Lausanne, [...]. Selon l'exemplaire partiel du contrat du 1<sup>er</sup> octobre 1998 produit par la bailleresse, le loyer mensuel total était de 1'150 francs. La bailleresse a également produit un exemplaire de contrat daté du 31 mai 2007, qui n'est pas signé par les parties, dans lequel il est fait état d'un loyer mensuel de 1'200 fr. plus 300 fr. de charges, soit 1'500 fr. au total.

Le 4 mai 2010, la bailleresse a requis du juge de paix l'expulsion du locataire et de sa fille B.G.\_\_\_\_\_, laquelle logeait chez son père. En substance, la requérante faisait valoir que le locataire ne payait plus son loyer "*depuis janvier*" ni ses charges "*depuis plus de deux ans*" et que, mis en demeure de s'acquitter des arriérés, il ne s'était pas exécuté. Parmi les pièces produites par la bailleresse à l'appui de sa requête figurent notamment les lettres suivantes :

- une lettre du 30 juin 2009 adressée par U. \_\_\_\_\_ à A.G. \_\_\_\_\_, dont le contenu est le suivant :

"A.G. \_\_\_\_\_,

Je te remercie de te mettre, -dans les 30 jours, en règle concernant tes nombreux retards de loyers , y.c. les charges, -chauffage, électricité, internet, redevances TV, Billag, total: 300.- mensuels que tu n'as tout simplement jamais payés.

Je te remercie de ta compréhension,

La propriétaire  
U. \_\_\_\_\_"

- une lettre recommandée du 28 octobre 2009 adressée par U. \_\_\_\_\_ à B.G. \_\_\_\_\_, dont le contenu est le suivant :

**"Résiliation [sic] de contrat de bail**

Madame,

Suite à la lettre de mise en demeure du 30 juin 2009 envoyée à votre père pour loyers impayés, (mars, avril, mai 2009) auxquels s'ajoutent aujourd'hui les loyer [sic] de septembre et d'octobre. Suite également au non paiement des charges ; chauffage, électricité, Internet, redevances TV, Billag pour un total de 300.- mensuels mentionnés dans cette même lettre,

Conformément à l'article 257d du Code des obligations, je vous signifie par la présente la résiliation du bail à loyer de votre père pour le

30 janvier 2010

Vous trouverez en annexe la formule officielle de notification de résiliation de bail."

- une lettre recommandée du 5 janvier 2010 adressée par U. \_\_\_\_\_ à A.G. \_\_\_\_\_, dont le contenu est le suivant :

**"Concerne : votre résiliation de contrat de bail**

Monsieur,

Je constate qu'à la suite de ma lettre de mise en demeure du 28 octobre 2009 vos loyers de décembre 2009 et janvier 2010 ne sont pas réglés à ce jour.

Etant donné cependant, que vous n'avez pas fait opposition et du fait que le mois de janvier est un mois difficile pour trouver un nouveau logement, je vous accorde une prolongation de votre bail jusqu'au 30 avril, (dernier délais,) à condition :

- que les loyers soient versés dans les délais
- que vous régliez les charges qui vous incombent [sic]
- Que vous me signifiez la date de votre départ le plus tôt possible et au plus tard un mois avant votre départ.

Conformément à l'article 257d du Code des obligations, je confirme par la présente la résiliation de votre bail à loyer mais vous accorde une prolongation jusqu'au

30 avril 2010

U. \_\_\_\_\_"

- une lettre recommandée du 25 janvier 2010 adressée par U. \_\_\_\_\_ à A.G. \_\_\_\_\_, dont le contenu est le suivant :

"[Réd. : illisible] **résiliation de contrat de bail**

[Réd. : illisible]

Je constate qu'à la suite de ma lettre de mise en demeure du 28 octobre 2009 puis du recommandé en date du 5 janvier 2010 vos loyers de décembre 2009 et janvier 2010 ne sont toujours pas réglés à ce jour et ce, bien qu'à votre demande, je vous ai fait parvenir plusieurs bulletins de versements.

Je vous rendre [sic] attentif au fait que : si les trois loyers, de décembre, janvier et février ne sont pas sur mon compte le 31 janvier 2010, ma proposition de prolongation de bail jusqu'au 30 avril est caduque.

Je mets en marche l'ordre d'expulsion le 31 janvier 2010.

J'ajoute qu'il faudra que dans le courant du mois de février nous réglions le montant des charges.

Et, très important, que la date de votre départ me soit signifiée au plus tard dans le courant du mois de mars.

En résumé :

Conformément à l'article 257d du Code des obligations, je confirme par la présente la résiliation de votre bail au 31 janvier 2010, je confirme une prolongation au 30 avril 2010 si vous remplissez les exigences notifiées dans le recommandé du 5 janvier et de cette lettre.

U. \_\_\_\_\_

C.F. copie du recommandé du 5 janv. 2010

Un double de cette lettre est envoyée [sic] à votre fille, Mlle, B.G. \_\_\_\_\_

Un double de cette lettre vous est également envoyée [sic] par recommandé."

A l'audience tenue par le juge de paix le 15 juin 2010 ont comparu les parties personnellement, le locataire étant en outre assisté de son conseil.

En droit, le premier juge a considéré que la résiliation pour non paiement du loyer n'était pas valable, les courriers de la bailleuse ne permettant pas de déterminer le montant de l'arriéré de loyer et ne contenant pas la mention explicite du délai de paiement et les conséquences en cas de défaut de paiement.

**B.** Par acte directement motivé du 8 juillet 2010, U. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour complément d'instruction et nouveau jugement.

Par mémoire du 12 août 2010, l'intimé A.G. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** Le recours, déposé en temps utile, comporte exclusivement des conclusions en nullité. 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 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). En l'espèce, la recourante se prévaut expressément de la dernière lettre de cette disposition, invoquant une violation des règles essentielles de procédure. C'est dès lors sous l'angle de la nullité que doit être examiné le présent recours.

Celui-ci est formellement recevable.

**2.** La recourante reproche tout d'abord au premier juge d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves en considérant que les courriers qu'elle avait adressés à son locataire ne permettaient pas de déterminer le montant de l'arriéré et qu'ils ne contenaient pas la mention explicite du délai de paiement et des conséquences en cas de non-paiement. Elle explique que la sommation adressée le 30 juin 2009 à l'intimé lui est venue en retour non réclamée, qu'elle a produit au premier juge une photocopie de cette lettre comme "*preuve de ce fait*", qu'elle n'a pas produit l'original de cette lettre mais que si le premier juge estimait que sa requête d'expulsion n'était pas accompagnée des annexes prescrites par la loi, il devait faire application de l'art. 17 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), soit lui renvoyer sa requête en l'invitant à la "*compléter*", ce qu'il n'a pas fait alors même qu'elle n'était pas assistée.

En tant qu'il est recevable, ce moyen n'est pas fondé. La requérante a en effet produit, en annexe à sa requête, notamment une copie de sa lettre recommandée du 30 juin 2009, se conformant ainsi aux prescriptions de l'art. 7 LPEBL. Ladite pièce figurant en bonne et due place au dossier, le premier juge n'avait pas à renvoyer la requête à son auteur en lui demandant de la compléter sur ce point. Au demeurant, il convient de rappeler que le juge n'a pas l'obligation mais seulement la faculté de faire application de l'art. 17 CPC lorsqu'un acte est irrégulier ou incomplet.

**3.** La recourante reproche également au premier juge d'avoir décidé, lors de l'audience du 15 juin 2010, de "*suspendre la procédure afin d'y voir plus clair*", ce à quoi elle ne se serait pas opposée dans l'idée de pouvoir aller "*consulter un conseil de manière à sauvegarder ses droits*". Toutefois, le premier juge a rendu son prononcé le jour même de l'audience "*sans avoir procédé à une clôture formelle de l'instruction*", ce qui l'a empêchée de produire sa lettre du 30 juin 2009 "*où toutes les*

*formalités requises par la loi figurent*". Elle y voit, là également, une violation de règles essentielles de procédure.

Ce moyen n'est pas plus fondé que le précédent. Certes, selon l'art. 12 LPEBL, lorsque les deux parties comparaissent, le juge peut, avec l'accord du bailleur, renvoyer l'audience ou surseoir à sa décision jusqu'à nouvelle requête. Toutefois, outre le fait qu'il s'agit là également d'une simple faculté et non d'une obligation, le juge n'a pas à renvoyer l'audience ou à surseoir à sa décision du simple fait que le bailleur le requiert pour lui permettre de corriger sa procédure (cf. Guignard, in Ducret et alii, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 12 LPEBL et les réf. citées, pp. 184 s.). A supposer qu'une telle demande lui ait été adressée, ce qui ne ressort d'aucune manière de la décision attaquée et qui se trouve contredit par l'intimé, le premier juge n'avait ainsi nullement l'obligation d'y donner suite. Au demeurant, la recourante part de la prémisse erronée que la sommation du 30 juin 2009 ne figurait pas au dossier et prétend même que sa production lui aurait permis de compléter sa requête conformément aux formalités requises par la loi. Or, il ressort du texte de cette lettre, comme l'a constaté le premier juge dans sa décision, que celle-ci ne comportait pas les indications prescrites par la loi, puisqu'elle ne mentionne ni le montant de l'arriéré, ni les conséquences du non-paiement dans le délai de 30 jours fixé au locataire (qui, lui, figurait bien dans la lettre), soit l'avis comminatoire prévu par la loi (cf. art. 257d al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]).

**4.** Il résulte de ce qui précède que le premier juge n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire en violation des règles essentielles de procédure. On peut ajouter, par souci d'être complet, que le résultat auquel il est parvenu sur la base de son appréciation échappe lui-même au grief d'arbitraire.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance attaquée maintenue.

**5.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (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 (art. 91 et 92 CPC), qu'il y a lieu de fixer à 800 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est maintenue.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs).
- IV.** La recourante U.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé A.G.\_\_\_\_\_ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 23 août 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 :

- Me Pascal Gilliéron (pour U. \_\_\_\_\_),
- Me Antonella Cereghetti Zwahlen (pour A.G. \_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :