

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 5 octobre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffière : Mme Rossi

Art. 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.H.**_____, à Renens, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 juillet 2009 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **D.**_____, domicile élu à Lausanne, requérant.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 juillet 2009, notifiée aux locataires le 25 août 2009, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A.H. _____ et B.H. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 1^{er} septembre 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Renens, [...] (appartement n° [...] de 4 pièces, au rez-de-chaussée) et [...] (place de parc extérieure n° [...]) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints 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 requérant D. _____ à 300 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens, par 600 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 28 juin 1995, R. _____, représenté par la régie Z. _____ SA, a remis en location à A.H. _____ et B.H. _____ l'appartement de 4 pièces n° [...] situé au rez-supérieur de l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 1995 au 1^{er} octobre 1996, 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 1'226 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude par 140 fr. compris.

Le même jour, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc extérieure n° [...] située [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 1995 au 1^{er} octobre 1996, le bail devait de renouveler pour six mois, 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 de six mois en six mois. Le loyer mensuel, payable d'avance, s'élevait à 40 francs.

Le bailleur R. _____ est décédé le 14 avril 2000.

Le 12 décembre 2001, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a attesté que Me D. _____, notaire à Lausanne, assumait désormais sous sa seule responsabilité, ensuite de la démission de [...], le mandat d'exécuteur testamentaire de la succession de feu R. _____.

Par formule officielle du 9 mai 2008, le loyer mensuel de l'appartement a été baissé à 1'199 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 140 fr. compris.

Par courriers recommandés du 16 mars 2009, la régie a mis en demeure les locataires de s'acquitter du montant de 2'398 fr., représentant les loyers des mois de février et mars 2009 pour l'appartement. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Une mise en demeure et une menace de résiliation du bail a été adressée le même jour aux locataires relativement à l'arriéré de loyer de la place de parc pour la période susmentionnée, par 80 francs.

La succession de feu R. _____, représentée par l'exécuteur testamentaire D. _____, a résilié les deux contrats de bail pour le 31 mai 2009, par formules officielles du 27 avril 2009.

Le 2 juin 2009, l'exécuteur testamentaire a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion forcée de A.H. _____ et B.H. _____. Il était précisé que les locataires s'étaient acquittés le 14 mai 2009 d'un montant de 3'597 fr. pour les mois de mars, avril et mai 2009.

Par lettre du 26 juin 2009, le requérant a informé le juge de paix que les locataires avaient versé le 14 mai 2009 la somme de 120 fr.,

représentant les loyers de la place de parc pour les mois de février, mars et avril 2009.

Le 10 juillet 2009, l'exécuteur testamentaire a résumé les paiements intervenus à ce jour auprès de la régie, soit 3'597 fr. pour le loyer de l'appartement des mois de mars, avril et mai 2009 et 120 fr. pour celui de la place de parc de la période allant de février à avril 2009 versés le 14 mai 2009, ainsi que 200 fr. pour le loyer de la place de parc des mois de mai et juin 2009 et 1'199 fr. pour l'indemnité d'occupation de l'appartement du mois de juin 2009 versés le 7 juillet 2009.

L'audience du juge de paix, à laquelle les locataires n'ont pas comparu, s'est tenue le 13 juillet 2009.

En droit, le premier juge a retenu que les locataires ne s'étaient pas acquittés 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 25 août 2009, A.H._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance à ce que l'expulsion ne soit pas ordonnée.

L'intimé D._____ n'a pas procédé.

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'al. 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).

En l'espèce, le recourant ne fait valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL, de sorte que son recours doit être examiné sous l'angle de la réforme uniquement.

2. a) 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). 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).

Dans le cas d'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC, applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL, de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants 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; 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.

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) Le recourant demande à ce qu'une dernière chance de rester dans l'appartement en cause lui soit accordée. Il fournit diverses explications sur sa situation personnelle et celle de son épouse.

c) En l'espèce, il ressort des mises en demeure du 16 mars 2009 que les locataires étaient en retard dans le paiement des loyers des mois de février et mars 2009, tant pour l'appartement que pour la place de parc. Or, selon la requête du 2 juin 2009, le courrier du 26 juin 2009 et le récapitulatif établi le 10 juillet 2009, non remis en cause par le recourant, ce dernier et son épouse n'ont effectué les versements qu'en date des 14 mai et 7 juillet 2009. Le paiement des arriérés de loyer étant intervenu après l'expiration du délai de trente jours impartit dans les avis comminatoires du 16 mars 2009, l'intimé était en droit, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, de résilier les contrats de bail, ce qu'il a fait par formules officielles du 27 avril 2009 avec effet au 31 mai 2009.

Au surplus, le recourant se borne à exposer les inconvénients que lui causerait le fait de devoir quitter l'appartement. Même si le recours avait tendu à ce que le délai fixé par le premier juge pour libérer les locaux en cause soit prolongé, il convient de relever que ce délai d'un peu plus d'un mois est conforme à la pratique usuelle et que le recourant et son épouse ont, de fait, bénéficié d'un délai supplémentaire, puisqu'ils occupent toujours les lieux à ce jour.

Le premier juge n'a en conséquence pas fait preuve d'arbitraire en considérant comme valable le congé donné aux locataires 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 du recourant sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé, qui n'a pas procédé.

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 A.H._____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 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. A.H. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour D. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 57'993 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 du district de l'Ouest lausannois,
- Mme B.H. _____.

La greffière :