

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 9 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 257d CO; 23, 29 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} décembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**_____, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance rendue le 1^{er} décembre 2009 et notifiée le 8 décembre 2009 aux parties, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres, pour le lundi 28 décembre 2009 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin des Eterpeys 32 (appartement de 4,5 pièces, au 2^{ème} étage et une cave), à Lausanne (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, B._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (II); fixé les frais de justice à 300 fr. pour la requérante V._____ (III); dit que B._____ versera à la requérante la somme de 600 fr. à titre de dépens, comprenant 300 fr. en remboursement de ses frais de justice et 300 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV) et que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 19 mai 2003, V._____ a donné en location à B._____ un appartement de 4,5 pièces, avec cave au 2^{ème} étage de l'immeuble, sis au chemin des Eterpeys 32, à Lausanne. Le loyer mensuel s'élevait à 1'901 fr., comprenant 170 francs d'acomptes de chauffage et eau chaude. Ce loyer a été augmenté à 1'915 francs par mois.

Par lettre recommandée du 21 juillet 2009, la bailleuse a mis en demeure le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyers de 7'676 fr. pour les mois d'avril à juillet

2009 (soit 4 x 1'915 fr. plus les intérêts de retard), sous peine de résiliation de son bail, au sens de l'article 257d CO.

Par avis notifié le 26 août 2009, la bailleresse a résilié le bail du locataire pour le 30 septembre 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 9 octobre 2009, la bailleresse a requis l'expulsion du locataire de l'appartement de 4,5 pièces, sis au chemin des Eterpeys 32, à Lausanne.

Le juge de paix a considéré que la résiliation du bail était justifiée au motif que le locataire ne s'était pas acquitté des arriérés de loyers de l'appartement dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti.

B. Par acte daté du 17 décembre 2009, déposé le 18 décembre 2009 par porteur au greffe du juge de paix, B._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant à son annulation et à la prolongation du bail.

L'intimée ne s'est pas déterminé au sujet du recours dans le délai qui lui a été fixé à cet effet.

En droit :

1. a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi 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, il y a également

recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci 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 (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; JT 2004 III 79).

En l'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) Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours qui tend exclusivement à la réforme est recevable.

c) D'un point de vue factuel, la cour de céans 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 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier.

2. a) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des articles 9 Cst. (RS 101) et 23 alinéa 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème}

éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

b) 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 30 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir eu du retard dans le paiement de son loyer. Il expose que sa situation financière n'est pas bonne. Il ne fait ainsi valoir aucun élément relatif à un déni de justice. C'est donc sans arbitraire que le premier juge a considéré que le congé était valable et qu'il a ordonné l'expulsion du locataire.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 francs.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant 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 B. _____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 mars 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. B. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour V. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 7'676 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 Lausanne.

La greffière :