

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 19 novembre 2010

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

Art. 257d al. 1, 267 al. 1, 274g CO; 3, 457 CPC; 1, 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**_____, à Vevey, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 septembre 2010 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____, à Grandvaux,

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 septembre 2010, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à X._____ et à M._____ de quitter et de rendre libres pour le 30 octobre 2010 à midi l'appartement d'une pièce n° [...] au 5^{ème} étage et la cave dans l'immeuble sis [...], à Vevey (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints 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 I._____ à 100 fr. (III) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V) (recte IV).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier, retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 7 septembre 2007 Z._____ a remis en location à X._____ l'appartement d'une pièce n° [...] au 5^{ème} étage et une cave dans l'immeuble sis [...], à Vevey. Conclu pour durer initialement du 15 septembre 2007 au 1^{er} octobre 2008, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé nonante jours à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, mais recevable à bien plaire par mois d'avance en cas de paiement ponctuel, a été fixé à 520 fr. par mois, plus 50 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le contrat précisait qu'il avait été conclu pour loger des employés dans l'appartement en cause.

Par contrat de bail à loyer du 11 octobre 2007, X._____ a remis en location l'appartement en cause à M._____. Conclu pour durer initialement du 15 octobre 2007 au 1^{er} octobre 2008, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance. Le loyer, payable d'avance en mains de X._____ a été fixé à 800 fr. par mois, plus 75 francs d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Le 19 septembre 2008, I._____ a acquis l'immeuble en cause.

Par formule officielle du 15 juillet 2009 adressée à X._____, la gérante de l'immeuble a résilié le bail en cause pour le 31 août 2009 en application de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par courrier recommandé du 23 août 2009, X._____ a pris acte de la résiliation susmentionnée et a indiqué qu'il ne pourrait assister à l'état des lieux de sortie, étant à l'étranger à la fin du mois d'août. Il a en outre informé la gérante de l'immeuble que M._____ logeait dans l'appartement en cause depuis le début du bail et qu'elle serait la correspondante de la bailleuse. Il a joint à ce courrier trois clés en sa possession.

Par courriers recommandés du 19 mai 2010, adressés séparément à X._____ et M._____, la bailleuse I._____ les a sommés de s'acquitter de l'arriéré des loyers des mois de janvier à mai 2010, par 2'850 fr., ainsi que les intérêts et frais, par 684 fr., sous déduction d'un acompte de 305 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

L'arriéré susmentionné n'a pas été réglé dans ce délai.

Il ressort d'un extrait du compte de X._____ auprès de la gérante de l'immeuble que les loyers jusqu'au mois de décembre 2009 ont été payés, en particulier par des versements de 2 octobre, 4 novembre, 18 décembre et 4 février 2010. Cet extrait comporte la mention manuscrite X._____ au regard des paiements effectués jusqu'au 11 août 2009, et la mention M._____ en regard des paiements ultérieurs.

Par formules officielles du 25 juin 2010, adressées séparément à X._____ et M._____, la bailleuse a déclaré résilier le bail de l'appartement en cause pour le 31 juillet 2010.

M._____ a contesté ce congé le 2 juillet 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) en invoquant la protection des art. 271 et 271a CO. Elle a produit à cette occasion le bail du 11 octobre 2007.

X._____ a également contesté ce congé le 19 juillet 2010 devant la commission de conciliation en concluant à sa nullité, vu la résiliation antérieure du 15 juillet 2009.

Le 2 août 2010, I._____ a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut l'expulsion de X._____ et de M._____ des locaux en cause.

Le 12 août 2010, la commission de conciliation a transmis à cette magistrature les dossiers de contestation du congé.

A l'audience du 21 septembre 2010, seul s'est présenté le conseil de X._____.

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

B. X._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée à son encontre mais uniquement à celle de M._____.

L'intimée I._____ a renoncé à déposer un mémoire.

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 a contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné avec le pouvoir d'examen conféré par l'art. 457 CPC et non celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 al. 2 LPEBL.

2. 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. 2).

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

3. Le recourant soutient que l'expulsion ne concerne que M. _____ dès lors que le contrat de bail ayant lié les parties a été résilié avec effet au 31 juillet 2009.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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. 257 al. 2 CO).

Selon la doctrine, une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO présuppose un retard dans le paiement du loyer, des intérêts moratoires y relatifs ou des frais accessoires. En revanche, la mise en demeure ne peut pas concerner des prétentions comme des dommages-intérêts ou des frais de poursuite (cf. Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'indemnité pour occupation illicite entre dans la catégorie des dommages-intérêts (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 821).

En l'espèce, l'intimée ne conteste pas que le bail conclu le 7 septembre 2007 a été résilié par elle le 15 juillet 2009 avec effet au 31 août 2009. Il n'y avait dès lors plus de rapports contractuels entre les parties à partir du 31 août 2009. Certes, les versements postérieurs à l'échéance du contrat ont été enregistrés par la gérante de l'immeuble sur un compte ouvert au nom du recourant et il ressort du contrat de sous-

location du 11 octobre 2007 que M._____ payait son loyer en main du recourant, éléments qui tendent à accréditer que celui-ci a effectué les versements enregistrés postérieurement au 31 août 2009. Toutefois, ces éléments ne permettent pas d'inférer la conclusion d'un nouveau bail entre le recourant et l'intimée. En effet, une telle intention ne peut être déduite du courrier du recourant du 23 août 2009 et ne ressort pas davantage de l'attitude de l'intimée, les sommations du 19 mai 2010 étant muettes sur la résiliation du 15 juillet 2009. Les montants versés postérieurement au 31 août 2009 et ceux réclamés dès le mois de janvier 2010 ont dès lors trait à des indemnités pour occupation illicite et ne pouvaient donc ouvrir le droit à l'expulsion du recourant sur la base de l'art. 257d CO et de la LPEBL (art. 1 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 6 ad art. 1 LPEBL, p. 176-177).

Le recours doit en conséquence être admis.

4. L'admission du présent recours est sans portée sur l'ordonnance attaquée en tant qu'elle concerne M._____, celle-ci n'ayant pas recouru (art. 3 CPC, applicable en deuxième instance [Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 3 CPC, p. 13] et au recours de la LPEBL par renvoi de l'art. 29 LPEBL).

5. Obtenant gain de cause, le recourant, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens de première instance à la charge de l'intimée, fixés à 150 fr. (art. 91 et 92 CPC).

6. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que l'expulsion n'est ordonnée qu'à l'encontre de M._____, des dépens, par 150 fr., étant alloués à X._____ à la charge de I._____.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance fixés à 600 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

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

- I. Le recours est admis.

- II. L'ordonnance est réformée aux chiffres I à V de son dispositif comme il suit :
 - I. Rejette la requête en tant qu'elle est dirigée contre X._____.

 - II. Ordonne à M._____ de quitter et rendre libres pour le samedi 30 octobre 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1800 Vevey (appartement 1 pièce n° [...], 5^{ème} étage et une cave).

 - III. Dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, M._____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile, étant précisé que :

- a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de paix ;
- b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ;
- c) la réquisition d'exécution forcée de la partie bailleuse devra intervenir dans les locaux deux mois suivant le délai fixé dans cette ordonnance, sous peine de caducité de l'ordonnance.

IV. Arrête les frais de justice de la partie bailleuse à 100 fr. (cent francs).

V. Dit qu'I. _____ doit verser à X. _____ la somme de 150 francs (cent cinquante francs) à titre de dépens.

VI. Dit que la présente ordonnance est immédiatement exécutoire nonobstant recours.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).

IV. L'intimée I. _____ doit verser au recourant X. _____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 novembre 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. François Chabloz (pour X. _____),
- M. Daniel Schwab (pour I. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut,
- Mme M._____.

Le greffier :