

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 13 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : Mme Cardinaux

**Art. 120 al. 2, 257d, 274g al. 1 let. a et 3 CO; 23, 29 LPEBL; 457
CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Z.**_____, à Clarens, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 mars 2009 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut 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 5 mars 2009 et notifiée le lendemain aux parties, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à Z._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 avril 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin du Pierrier 11 (appartement de 2 pièces), à Clarens (I); dit qu'à défaut, il y sera contraint par la force, selon les règles des art. 508 ss CPC (II); fixé les frais de justice de la requérante V._____ à 250 fr. (III); dit que Z._____ remboursera à la requérante ses frais de justice à titre de dépens (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 du 12 mai 1995, la bailleuse (actuellement V._____) a donné en location à Z._____ un appartement de 2 pièces, sis au chemin du Pierrier 11, à Clarens. Le loyer mensuel s'élevait à 876 francs (comprenant les acomptes de chauffage et eau chaude et forfait téléseu).

Par lettre recommandée du 4 juillet 2008, la bailleuse a mis en demeure le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, de la somme de 4'122 fr. 80, comprenant le montant de 3'552 fr. à titre de loyers dus pour les mois d'avril à juillet 2008, plus 970 fr. 80 de supplément de chauffage pour 2005-2006 et 2006-2007, sous déduction de 400 fr. d'avoir en compte, sous peine de résiliation de son bail, au sens de l'article 257d CO.

Par avis du 27 août 2008, la bailleuse a résilié le bail du locataire pour le 31 octobre 2008, faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 24 novembre 2008, la bailleuse a requis l'expulsion du locataire de l'appartement de 2 pièces, sis au chemin du Pierrier 11, à Clarens.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail était justifiée vu que le locataire ne s'était pas acquitté de l'arriéré de loyer et des suppléments de chauffage dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti et qu'il avait au surplus renoncé dans sa lettre du 15 octobre 2008 à la compensation pour le montant de 3'600 fr. représentant les acomptes de frais de chauffage et d'eau chaude qu'il avait versés.

B. Par acte daté du 13 mars 2009, mais mis à la poste la veille, le locataire a recouru en concluant à ce qu'il soit prononcé que le congé notifié le 27 août 2008 n'est pas valable, qu'il est nul et annulable, subsidiairement à ce que « l'ordonnance d'expulsion est rejetée ».

L'intimée n'a pas déposé de déterminations dans le délai imparti 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.

En l'espèce, le recourant n'invoque aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité.

Selon l'al. 2 de l'art. 23 al. 1 LPEBL, 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. la).

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, le recourant a contesté par requête du 7 janvier 2009 la validité du congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : commission de conciliation). Toutefois, il ressort du dossier que cette requête a été déposée en-dehors du délai légal de 30 jours à compter de la notification de la résiliation du bail du 27 août 2008 pour le 31 octobre 2008 (cf. art. 273 al. 1 CO), et qu'elle ne porte pas directement sur la résiliation du bail litigieuse, mais sur diverses prétentions en relation avec le paiement d'acomptes de chauffage (voir lettres des 20 mai et 26 septembre 2008 du recourant à la bailleresse mentionnées dans la requête). Partant, une telle procédure ne saurait être prise en compte dans le cas particulier.

Quant à la précédente procédure de contestation de la validité du congé (signifié le 28 novembre 2007 pour le 31 janvier 2008) ouverte par le recourant devant la même commission de conciliation, elle a été rayée du rôle par le Juge de paix du district de Vevey.

Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est dès lors restreint à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

b) 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).

c) Le recours déposé par une partie qui y a intérêt, l'a été en temps utile (art. 24 LPEBL). Il comporte des conclusions en réforme tendant en substance au rejet de la requête d'expulsion. Il est formellement recevable.

2. Il convient tout d'abord de relever que le recourant ne conteste pas le montant de son loyer de 888 fr. par mois (selon le contrat de bail, 876 francs, montant comprenant les acomptes de chauffage et eau chaude ainsi que le forfait télé-réseau). Il critique en revanche les suppléments de chauffage qui lui ont été demandés, faute d'avoir obtenu les pièces justificatives qu'il réclamait à la bailleuse. Il prétend sur ce point qu'il n'a pas renoncé, par sa lettre du 15 octobre 2008 à la bailleuse, à la compensation invoquée dans ses courriers des 20 mai et 24 juillet 2008 à la gérance, à concurrence du total des acomptes payés précédemment par 3'600 fr., comme l'a retenu, selon lui à tort, le premier juge dans l'ordonnance attaquée.

a) Sur ce point, il ressort des pièces du dossier que le recourant conteste depuis des années les décomptes de chauffage et eau chaude que lui adresse la gérance. Il a d'ailleurs obtenu par jugement du Tribunal des baux du 31 mars 2006 une « ristourne » concernant le « décompte des charges (...) pour la période du 1.7.03 au 30.6.04 ». Toutefois, contrairement à ce que croit le recourant, il ne bénéficie pas à cet égard d'un délai de protection de 3 ans dans la présente procédure (cf. art. 271 a al. 3 let. b CO, qui exclut l'application de l'al 1 let. e lorsque le congé est donné dans un cas de demeure du locataire, art. 257 d CO).

b) Quant à la mise en demeure du 4 juillet 2008, elle portait sur un montant de 4'122 fr. 80, qui se décomposait en quatre loyers en retard d'avril à juillet 2008 (soit 4 x 888 fr. = 3'552 fr.) ainsi qu'un supplément de chauffage de 970 fr. 80 pour les années 2005/2006 et 2006/2007, déduction faite d'un avoir en compte de 400 francs. On relèvera que les décomptes successifs de chauffage et frais accessoires ont été établis d'année en année sur le même modèle.

c) Avant même d'avoir reçu la mise en demeure précitée, le recourant a, par lettre du 20 mai 2008, contesté les décomptes des années 2004 à 2007, se plaignant notamment de n'avoir pas reçu les pièces justificatives et le tableau de répartition qu'il demandait. Se référant à un arrêt de la Chambre des recours du 9 avril 2003 (no 170), il réclamait « le remboursement total des acomptes payés pendant l'exercice pour 3 périodes, 2004-2005, 2005-2006, 2006-2007 (jusqu'à [recte : au] 30 juin 2007), soit une somme totale de 3 x 1'200 frs = 3'600 frs ». Il a par la suite réagi à la mise en demeure par lettre du 24 juillet 2008, dans laquelle il réitérait sa demande contenue dans son courrier du 20 mai 2008 précité, précisant que la somme réclamée de 3'600 fr. pouvait « être utilisée pour 4 mois de loyer ».

d) Selon Lachat (Le bail à loyer, 2008, chap. 14 ch. 8.1, pp. 347-348), le locataire qui n'obtient pas de son bailleur l'autorisation de consulter les justificatifs relatifs aux décomptes de frais accessoires peut soit saisir la commission de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à remettre les justificatifs utiles, soit refuser de payer les frais accessoires tant que le bailleur ne lui permet pas de consulter les justificatifs (car dans un tel cas, lesdits frais ne sont ni prouvés ni échus et le locataire n'est donc pas en demeure), soit encore demander le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou compenser leur montant avec le loyer courant. Même une créance contestée peut être invoquée en compensation (cf. art. 120 al. 2 CO). C'est alors au juge qu'il appartient de statuer sur l'existence de la créance invoquée, afin de décider si la compensation est possible (Lachat, op. cit., chap. 13, ch. 3.3, p. 314). En principe, lorsque le locataire ne s'est

pas acquitté du solde des frais accessoires échus, le bailleur peut mettre un terme anticipé au contrat en initiant la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est cependant pas le cas lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales. Si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux (Lachat, op. cit., chap. 27, ch. 2.1.3, p. 664).

e) En l'espèce, comme déjà dit plus haut, le recourant oppose en compensation les acomptes versés durant les trois exercices concernés sur les frais de chauffage et d'eau chaude, faute d'avoir obtenu de pouvoir consulter les pièces justificatives qu'il réclamait. Selon la doctrine précitée, il était en droit de le faire et le juge saisi devait, en principe, statuer sur la validité de la créance opposée en compensation (cela quand bien même apparaîtrait un « solde impayé de 522 fr. 80 » en faveur de la bailleuse, correspondant précisément à une partie des « suppléments de chauffage » contestés, cf. ordonnance attaquée, p. 4). Le premier juge a cependant considéré que le recourant avait, par son courrier du 15 octobre 2008 adressé à la bailleuse - où il présente des excuses pour n'avoir pas réglé l'arriéré dans le délai et demande de pouvoir le payer par mensualités - « clairement renoncé à la compensation ». Dans ce courrier, le recourant expose en substance que la résiliation de son bail, sans réponse à sa lettre du 20 mai 2008, lui a causé un choc supplémentaire, qu'il a eu des dépenses importantes en relation avec des ennuis de santé qui l'ont empêché de régler le décompte du 4 juillet 2008, qu'il lui est impossible de régler ses dettes en un versement et qu'il demande que lui soit accordé un délai de paiement convenable pour s'acquitter de ce qu'il doit en 8 mensualités de 630 fr. à compter de fin octobre en sus du loyer courant.

f) Le comportement du recourant est certes ambigu. Toutefois, même s'il demande à l'intimée un plan de paiement, sa démarche ne saurait être assimilée à une renonciation à la compensation. Celle-ci consiste en effet en une manifestation de volonté unilatérale et

correspond à l'exercice d'un droit formateur résolutoire, qui s'épuise par son exercice, sous réserve d'une révocation conventionnelle (cf. Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., 1997, pp. 30 à 33 et 669-670, Jeandin, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 1 et 6 ad art. 124 CO, pp. 727-728). Or, rien n'indique que l'intimée aurait donné une suite concrète au courrier du recourant du 15 octobre 2008 qui subordonnait sa renonciation à la compensation au maintien du bail et à la possibilité de payer 8 mensualités de 630 francs. Elle a au contraire requis l'expulsion du locataire par requête du 24 novembre 2008. Quant au recourant, il a répété dans un autre courrier à l'intimée du 27 octobre 2008 qu'il tenait pour nul le congé au 31 octobre 2008, se référant à une procédure judiciaire au sujet des décomptes litigieux. Il a ensuite une nouvelle fois saisi la commission de conciliation au sujet des mêmes décomptes (auxquels il a ajouté celui de 2007-2008), réclamant derechef la restitution des acomptes payés du fait qu'il n'a pu obtenir l'autorisation de consulter les pièces justificatives y relatives.

Compte tenu de ce qui précède, le premier juge ne pouvait se dispenser d'examiner la validité de la créance opposée par le locataire en compensation afin de déterminer si le congé avait été donné valablement. L'ordonnance doit en conséquence être annulée et la cause renvoyée au premier juge afin qu'il procède à cet examen.

3. En conclusion, le recours doit être admis, l'ordonnance annulée et la cause renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour nouvelle décision au sens des considérants.

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

L'intimée doit verser au recourant, qui obtient gain de cause, la somme de 350 fr. à titre de dépens de deuxième instance, en remboursement de son coupon de justice.

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 admis.

- II.** L'ordonnance est annulée et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour nouvelle décision au sens des considérants.

- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

- IV.** L'intimée V. _____ doit verser au recourant Z. _____ la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

La greffière :

Du 13 mai 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- M. Z. _____,
- V. _____.

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 la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :