

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 10 juin 2009

---

Présidence de M. C O L O M B I N I , président  
Juges : MM. F. Meylan et Creux  
Greffier : 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 **A.**\_\_\_\_\_, à Echallens, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 mars 2009 par la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance rendue le 27 mars 2009 et notifiée les 30 mars et 7 avril 2009 aux parties, la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud a ordonné à A.\_\_\_\_\_ et [...] de quitter et rendre libres pour le lundi 20 avril 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin du [...] (appartement de 3 pièces et demie), à Echallens (I); dit qu'à défaut, ils y seront contraints par la force, selon les règles des art. 508 ss CPC (II); fixé les frais de justice de la requérante W.\_\_\_\_\_ à 250 francs (III); dit que A.\_\_\_\_\_ et [...] verseront, solidairement entre eux, à la requérante la somme de 550 fr. à titre de dépens, comprenant 250 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 du 28 juin 2002, la bailleresse a donné en location à A.\_\_\_\_\_ et [...] un appartement de 3 pièces et demie, sis au chemin du [...], à Echallens. Le loyer mensuel s'élevait à 1'495 fr., comprenant 110 fr. d'acomptes de chauffage et eau chaude. Le loyer a été augmenté à 1'570 fr., à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2008, les charges passant de 110 à 185 francs.

Le 21 juillet 2008, la bailleresse a informé les locataires que leur loyer serait augmenté à 1'570 fr. à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2008, les charges passant de 110 à 185 francs.

Par courrier recommandé du 15 août 2008, la bailleresse a imparti aux locataires un délai de dix jours pour régler leur loyer du mois d'août 2008, soit 1'385 francs, plus 110 fr. d'acomptes de chauffage et

eau chaude et 16 fr. de frais de rappel, en leur rappelant que le loyer ainsi que les acomptes de chauffage étaient "payables par mois d'avance" et, qu'à défaut de paiement, ils devront être "acquittés trimestriellement à l'avance dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la présente mise en demeure". Le 30 septembre 2008, elle a adressé aux locataires une nouvelle mise en demeure en leur impartissant un ultime délai de dix jours pour régler la somme de 1'634 fr. 55, représentant les loyers des mois d'août et septembre 2008, par 2'990 fr., plus 29 fr. 55 de frais de mise en demeure, sous déduction d'un acompte de 1'385 fr., en les avertissant à nouveau que, faute de paiement, le loyer et les acomptes de chauffage et eau chaude devront être réglés trimestriellement à l'avance dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans ladite mise en demeure.

Par lettres recommandées du 4 novembre 2008, la bailleuse a mis en demeure chaque locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, de la somme de 4'871 fr. 70, représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> septembre au 31 décembre 2008 sous peine de résiliation de leur bail, au sens de l'article 257d CO,

Par avis notifié le 9 décembre 2008 séparément à chaque locataire, la bailleuse a résilié leur bail pour le 31 janvier 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 4 février 2009, la bailleuse a requis l'expulsion des locataires de l'appartement de 3 pièces et demie, sis au chemin du [...] [...], à Echallens.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail était justifiée vu que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours qui leur avait été imparti.

**B.** Par acte du 9 avril 2009, A. \_\_\_\_\_ a recouru contre ladite ordonnance en concluant implicitement à la réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée.

L'intimée a déposé le 5 juin 2009 un mémoire dans lequel elle a conclu, sous suite de dépens de première et deuxième instances, au rejet du recours. Elle a produit cinq pièces nouvelles.

**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)** 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 tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée. Déposé en temps utile (art. 24 LPEBL), par une partie qui y a intérêt, il est recevable.

**d)** La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEB, p. 214).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée, attestant de différents paiements effectués par la recourante depuis février 2009 (pièces 22 à 26), sont irrecevables et au demeurant sans pertinence, dès lors qu'elles concernent des montants payés après l'échéance du délai de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO, respectivement après la notification du congé.

**2.** 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, il n'est pas contesté que les conditions formelles de l'art. 257d CO sont réalisées. L'avis comminatoire a été notifié séparément à chacun des locataires et est parvenu en leurs mains. Il en va de même du congé donné après l'échéance d'un délai de 30 jours suivant la réception de l'avis comminatoire et pour la fin d'un mois.

S'agissant du montant figurant dans l'avis comminatoire, il est fixé à 6'366 fr. 70 (pièce 11). On peut laisser indécises les questions de

savoir si le loyer porté de 1'495 fr. à 1'570 fr. dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008 en vertu de la pièce 6 est valable quant à l'augmentation de 75 fr. par mois et s'il y a lieu de prendre en considération le "supplément de chauffage 2006/2007" par 51 fr. 70. En effet, au moment du congé donné le 9 décembre 2008, le solde redû pour les loyers objet de la commination était de l'ordre de 2'000 fr., soit un montant beaucoup plus élevé que les sommes représentées par les points précités.

On note aussi que la bailleuse était en droit d'exiger le paiement des loyers trimestriellement d'avance, en vertu de la mise en demeure du 15 août 2008 (pièce 7).

C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que "l'entier de l'arriéré de loyer n'a[vait] pas été acquitté dans le délai de trente jours impartis" et que le congé avait été valablement donné. Le fait que la recourante ait versé différents montants depuis lors est sans incidence quant à la validité du congé; il n'a pas non plus fait revivre le contrat de bail, ni créé un nouveau contrat de bail tacite,

Pour le surplus, les moyens invoqués par la recourante (griefs formulés par l'intimée quant à l'activité professionnelle de la locataire, déclaration selon laquelle "l'ex-mari M. John Epars était prêt à payer le loyer") sont sans pertinence dans le cadre d'une procédure d'expulsion fondée sur le non-paiement du loyer, a fortiori lorsque, comme en l'espèce, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est limité au déni de justice.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs.

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 de la recourante sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs).
- IV.** La recourante A.\_\_\_\_\_ doit payer à l'intimée W.\_\_\_\_\_ 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 10 juin 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 :

- Mme A. \_\_\_\_\_,
- M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour W. \_\_\_\_\_).

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 du Gros-de-Vaud

La greffière :