

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 juillet 2009

Présidence de M. F. MEYLAN, vice-président
Juges : MM. Giroud et Denys
Greffier : M. Jaillet

Art. 457 al. 1 CPC, 23 LPEBL, 257d CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.** _____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 avril 2009 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **S.** _____ **SA**, à [...], bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 avril 2009, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A._____ de quitter et rendre libres pour le 7 mai 2009 les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], à [...] (appartement d'une pièce au 7^{ème} étage et une cave n° 994) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 francs (III), dit qu'A._____ versera à S._____ SA la somme de 500 francs à titre de dépens (IV) et dit que la présente ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

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

1. Par contrat de bail à loyer du 5 février 2004, S._____ SA, par l'intermédiaire de l'agence de Rham & Cie SA, a remis en location à A._____ un appartement d'une pièce au 7^{ème} étage, plus une cave, situés à [...], à [...], pour un loyer mensuel total, réadapté le 1^{er} juillet 2008, de 1'015 fr. 90 (900 fr. de loyer net + 110 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude + 5 fr. 90 fr. de consommation de gaz).

Le bail était prévu pour durer du 12 février 2004 au 31 janvier 2013, puis se renouveler, aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le locataire avait également la possibilité unilatérale de résilier son bail pour chaque fin de mois, à l'exception du 31 décembre, moyennant un préavis de quatre mois.

2. Par courrier recommandé du 11 décembre 2008, la bailleresse, par l'intermédiaire de l'agence de Rham & Cie SA, a mis en demeure

A. _____ de s'acquitter de la somme de 2'031 fr. 80, correspondant aux loyers impayés de novembre et décembre 2008, en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

Par courrier recommandé du 16 janvier 2009, la bailleresse, par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2009, au moyen d'une formule officielle de notification de résiliation de bail.

Le 13 février 2009, A. _____ a versé le loyer de novembre 2008.

3. Par requête du 3 mars 2009, S. _____ SA, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, a requis du juge de paix l'expulsion d'A. _____, précisant que ce dernier n'avait pas payé le loyer de décembre 2008.

La Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a tenu une audience le 28 avril 2009 à la suite de laquelle elle a rendu l'ordonnance attaquée. Seule la partie bailleresse s'y était présentée.

En droit, le premier juge a considéré en substance que le congé était valable.

B. Par acte du 20 avril 2009, A. _____ a recouru contre cette ordonnance, concluant implicitement à son annulation.

Par mémoire du 13 juillet 2009, l'intimée a conclu au rejet du recours.

L'effet suspensif a été accordé au recours.

Par lettres des 20 mai et 9 juillet 2009, Me Rodolphe Petit, conseil d'A. _____, a requis l'interpellation des médecins traitants de ce

dernier afin de déterminer son état de santé et sa capacité de discernement aux moments des notifications de la sommation et du congé.

En droit :

1. a) 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 contre les prononcés du juge de paix rendus en application de cette loi lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), lorsque l'assignation n'a pas été régulière (let. b) ou lorsque les règles essentielles de la procédure ont été violées et que l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

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

b) Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a, JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 4 in fine ad art. 356 CPC, p. 537). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; ATF 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, 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 pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour

le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, le recourant a contesté la validité du congé devant la commission de conciliation compétente (cf. lettre du président de ladite commission du 6 mars 2009). Partant, le recours doit être examiné avec un plein pouvoir d'examen en droit par la cour de céans.

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 1983 III 88, c. 3). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit établir une appréciation arbitraire des preuves.

Par l'intermédiaire de son conseil, le recourant est intervenu par lettres des 20 mai et 9 juillet 2009 pour requérir un avis médical au sujet de sa capacité de discernement. Une telle requête est irrecevable. En effet, la procédure des art. 23 ss LPEBL ne prévoit pas que l'autorité de recours puisse ordonner des mesures d'instruction. La Chambre des recours dispose certes d'un libre pouvoir d'examen en droit, mais non en fait. En l'occurrence, le recourant n'établit pas que l'état de fait et l'appréciation des preuves sont entachés d'arbitraire. Il n'a par ailleurs pas sollicité en première instance la mesure d'instruction qu'il requiert avec son recours. Or, la cour de céans est liée par l'état de fait du premier juge. Une incapacité de discernement ne peut par conséquent pas être retenue.

3. 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).

L'expulsion du recourant a été ordonnée vu la résiliation du contrat de bail au motif qu'il ne s'était pas acquitté d'un solde de loyer dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO précité. Comme retenu par le premier juge, le recourant ne peut se prévaloir d'aucun motif d'annulabilité de ce congé au sens des art. 271 ss CO. Il ne fait valoir au surplus aucun grief à l'encontre de l'ordonnance d'expulsion, se bornant à indiquer qu'il a oublié de se présenter à l'audience à l'issue de laquelle l'ordonnance attaquée a été rendue. Dans ces conditions, cette décision ne peut qu'être confirmée.

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

Les frais de deuxième instance, fixés à 250 fr., doivent être supportés par le recourant.

Le recourant doit payer à l'intimée la somme de 200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 4 Tag [Tarif des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à A._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe à [...], [...] (appartement de 1 pièce au 7ème étage et une cave n° 994).
- IV.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- V.** Le recourant A._____ doit verser à l'intimée S._____ SA la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 juillet 2009

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 :

- Me Rodolphe Petit (pour A. _____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour S. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 42'667 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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :