

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 28 juillet 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Denys et Giroud  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

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

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Payerne, contre l'ordonnance rendue le 21 avril 2009 par le Juge de paix du district de La Broye-Vully dans la cause divisant le recourant d'avec **F.**\_\_\_\_\_, à Payerne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 21 avril 2009, notifiée au locataire F. \_\_\_\_\_ le 6 mai 2009, le Juge de paix du district de La Broye-Vully a rejeté la requête d'expulsion déposée par le bailleur U. \_\_\_\_\_ (I), statué sur les frais et dépens (II et III) et rayé la cause du rôle (IV).

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

Le 29 septembre 2008, le bailleur U. \_\_\_\_\_ a adressé une lettre signature au locataire F. \_\_\_\_\_ libellée notamment en ces termes :

"(...)

Occupé à un contrôle des loyers, nous constatons que votre compte présente à ce jour un solde de Fr. 7'800.00 en notre faveur. En plus, s'ajoute à ce montant le loyer pour le mois octobre (sic) 2008, soit Fr. 1'300.00, payable d'avance.

De ce fait, et n'ayant pas effectué des versements régulièrement selon accord oral, nous vous demandons de payer la somme de Fr. 9'100.00 sans faute d'ici le 05 octobre 2008 au moyen du bulletin de versement annexé.

Passé cette date et sans paiement de votre part, nous seront (sic) obligé (sic) à (sic) déposer une demande d'expulsion auprès de l'Autorité compétente. (...)"

Le montant réclamé n'ayant pas été réglé dans le délai fixé, le bailleur a signifié au locataire, par avis officiel du 17 janvier 2009, la résiliation de son bail, pour le 28 février 2009.

Le 9 mars 2009, le bailleur a requis du Juge de paix du district de La Broye-Vully l'expulsion du locataire.

En droit, le juge de paix a refusé d'ordonner l'expulsion requise, considérant que l'avis comminatoire du 29 septembre 2008 n'avait pas été donné conformément aux règles légales.

**B.** Par acte motivé du 14 mai 2009, le bailleur a recouru contre cette ordonnance, concluant à sa réforme en ce sens que l'expulsion est prononcée. Il a produit des pièces nouvelles.

Invité à se déterminer, le locataire n'a pas procédé.

### **En droit :**

**1.** L'art. 23 al. 1 LPEBL 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'al. 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. 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. 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).

En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire (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. 3).

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 et permet à la cour de céans de statuer.

**3.** Les pièces produites en deuxième instance sont irrecevables dès lors qu'elles ne sont pas invoquées à l'appui d'un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). Les pièces nouvelles que le bailleur a jointes à son recours en réforme ne sont donc pas recevables.

**4.** 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). Si ce délai est trop court, il prive d'effet l'avis comminatoire (Lachat, Commentaire romand, n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666 avec des références contraires). En outre, l'avis comminatoire doit préciser qu'à défaut de paiement de l'arriéré dans le délai précité, le bail pourra être résilié (art. 266n CO ; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in Séminaire du droit du bail, 1996, pp. 19 ss). Il doit également contenir toutes les indications nécessaires à l'identification de la prétention invoquée, notamment par opposition aux autres prétentions que le bailleur pourrait avoir à faire valoir contre le locataire. Ainsi, sous peine d'inefficacité de l'avis comminatoire, le bailleur doit identifier les loyers réclamés, par l'indication, notamment, du mois pour lequel chacun d'eux est réclamé. En substance, l'objet de la mise en demeure doit être "déterminable sans discussion" (Ch. rec. n° 728 du 28 octobre 2005 ; Lachat, ibidem).

En l'occurrence, par lettre signature du 29 septembre 2008, le recourant a mis en demeure l'intimé de payer un arriéré de loyers de 7'800 fr. d'ici le 5 octobre 2008, sans quoi il demanderait son expulsion.

Selon les termes de sa lettre, le recourant n'a laissé à l'intimé qu'un délai d'à peine cinq jours pour s'acquitter du montant arriéré. Conformément à l'opinion de Lachat exposée ci-dessus, un si bref délai ôtait son effet à l'avis comminatoire. Le premier juge pouvait ainsi sans arbitraire considérer que l'art. 257d al. 1 CO avait été violé.

En outre, le bailleur n'a pas précisé quels loyers il réclamait, en indiquant à quels mois ils correspondaient, ce qui entraîne l'inefficacité de son avis comminatoire, conformément à ce qui précède.

N'étant pas conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO, l'avis comminatoire n'est donc pas valable et ne peut donner lieu à l'expulsion requise.

**5.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et que l'ordonnance, qui n'est pas arbitraire, doit être confirmée.

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

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 28 juillet 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 :

- M. U. \_\_\_\_\_,
- M. F. \_\_\_\_\_.

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 le Juge de paix du district de La Broye-Vully.

La greffière :