

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 2 novembre 2009

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

Art. 257d CO; 23, 29 LPEBL; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____, à Yverdon-les-Bains, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 31 juillet 2009 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **F.**_____ **SA**, à Yverdon-les-Bains, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 31 juillet 2009, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois (ci-après : le juge de paix), a ordonné à V._____ de quitter et rendre libres pour le 21 août 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains (garage n° [...]) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement les lieux, le prénommé y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la bailleresse F._____ SA à 250 fr. (III), dit que le locataire V._____ remboursera à la bailleresse F._____ SA ses frais de justice à titre de dépens (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V). Cette ordonnance a été notifiée le 3 août 2009 à la bailleresse, et le 7 août suivant au locataire V._____.

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

Par contrat de bail à loyer du 13 octobre 2006, la bailleresse F._____ SA, représentée par la M._____ SA, a remis en location à V._____ un garage [...] sis [...], à Yverdon-les-Bains. Conçu pour durer initialement du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} décembre 2007, le bail devait se reconduire tacitement pour une période indéterminée, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné un mois à l'avance pour le 1^{er} de chaque mois, sauf le 1^{er} janvier. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 110 fr. par mois.

Par courrier du 18 février 2009, déposé le lendemain à la poste en envoi recommandé, la M._____ SA, représentant la bailleresse, a sommé V._____ de s'acquitter du montant de 660 fr. représentant les loyers des mois de décembre 2008 à février 2009, par 330 fr., ainsi qu'un solde antérieur de 330 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié, en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 1^{er} avril 2009, déposée le même jour à la poste en envoi recommandé, la bailleresse, par le biais de sa représentante, a résilié le bail en cause avec effet au 31 mai 2009.

Le 2 juin 2009, la bailleresse a requis du juge de paix l'expulsion de V._____.

A l'audience du juge de paix du 7 juillet 2009, à laquelle la bailleresse n'a pas comparu, V._____ a produit diverses pièces faisant état de paiements en faveur de la bailleresse, dont il résulte en particulier que l'intéressé a versé 200 fr. le 29 mars 2008, 350 fr. le 4 avril 2008, 110 fr. le 3 juillet 2008, 220 fr. le 1^{er} septembre 2008, 110 fr. le 29 octobre 2008, 550 fr. le 30 avril 2009 et 220 fr. le 27 mai 2009.

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, aucun versement n'étant intervenu en 2009 avant le 30 avril 2009 et seuls 990 fr. ayant été versés en 2008 sur un total de 1'320 fr. représentant le loyer annuel.

B. V._____ a recouru les 17 et 22 août 2009 contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé. Il a produit une copie de récépissé attestant le versement d'un montant de 350 fr. effectué le 10 août 2009.

Par mémoire du 27 octobre 2009, l'intimée, représentée par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

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 en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice. Celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées).

Déposé en temps utile par le locataire expulsé, le recours, succinctement motivé, est recevable (art. 24 al. 1 LPEBL).

2. a) En vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, 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 n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire.

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 al. 1 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 (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci.

c) Le recourant ne fait valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. La pièce qu'il produit en deuxième instance est donc, en principe, irrecevable (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214); elle est de toute manière sans pertinence sur le sort du recours en réforme, comme exposé plus bas.

3. Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la 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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, le recourant a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 660 fr., représentant l'arriéré de loyer pour les mois de décembre 2008 à février 2009 ainsi que le solde antérieur, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation du bail, par courrier recommandé du 18 février 2009. Cet envoi est réputé reçu par son destinataire au plus tard le 7^{ème} et dernier jour du délai de garde postal (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2 p. 667). La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO.

Le recourant ne conteste pas que l'entier des loyers dus n'a pas été versé dans le délai imparti de trente jours. Il a versé 550 fr. le 30 avril 2009 et 220 francs le 27 mai suivant, soit hors du délai comminatoire échéant avant le dernier jour du mois de mars 2009, ainsi que, selon la pièce produite avec le recours, 350 francs le 10 août 2009.

Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire imparti, l'intimée était dès lors autorisée à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Elle a adressé au recourant l'avis de résiliation pour le 31 mai 2009 par formule officielle du 1^{er} avril précédent, soit après l'échéance du délai de paiement. L'échéance du délai de congé au 31 mai 2009 est conforme aux conditions prévues par l'art. 257d al. 2 CO. Le recourant ne le conteste du reste pas.

Contrairement à ce que soutient le recourant, le paiement des loyers réclamés dans l'avis comminatoire effectué postérieurement à l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO ne rend pas le congé infondé, ni la procédure d'expulsion consécutive au dit congé (SJ 1997 p. 538 c. 2). Point n'est dès lors besoin d'examiner si le 10 août 2009, le recourant avait acquitté l'entier des montants dus à titre de loyer ou d'occupation illicite du garage loué.

C'est dès lors à juste titre, et sans arbitraire, que le premier juge a considéré que le non-paiement du montant de 660 fr. dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO justifiait le congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO, de sorte que l'expulsion du recourant pouvait être ordonnée.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 francs (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 300 fr. (art. 2 let. A ch. 3 TAg [Tarif du 22 février 1972 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.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** Le recourant V._____ doit payer à l'intimée F._____ SA la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 novembre 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 :

- V. _____,
- Christophe Savoy (pour F. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 660 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 du Jura - Nord vaudois.

Le greffier :