

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 février 2010

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

Art. 87, 257d, 274g al. 1 let. a CO; 23, 25, 29 LPEBL; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Q.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 septembre 2009 par le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____, à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 septembre 2009, notifiée le lendemain aux parties, le juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix) a ordonné à Q. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 15 octobre 2009 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, 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 du bailleur I. _____ à 250 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens par 500 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (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 4 juillet 2002, le bailleur I. _____ a remis en location à Q. _____ et son épouse un appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis à Lausanne, [...], ainsi qu'un garage à la même adresse. Conçu pour durer initialement du 1^{er} octobre 2002 au 1^{er} octobre 2004, le bail devait se renouveler tacitement aux mêmes conditions pour une durée d'un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 2'000 fr. par mois, soit 1'740 fr. de loyer net, 110 francs d'acompte de chauffage et d'eau chaude ainsi que de frais accessoires, et 150 francs pour le garage.

Selon prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale rendu par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne le 12 avril 2007, la jouissance de l'appartement conjugal a été attribuée à Q. _____ exclusivement (chiffre IV du dispositif).

Par formule officielle de notification du 11 juin 2008, le loyer mensuel a été augmenté à 2'090 fr., soit 1'740 fr. le loyer net, 150 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude ainsi que de frais accessoires, et 200 fr. pour le garage, dès le 1^{er} octobre 2008.

Par courrier recommandé du 30 mars 2009, notifié le lendemain à son destinataire, Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté représentant le bailleur, a sommé Q. _____ de s'acquitter du montant de 8'640 fr., correspondant au solde des loyers dus pour la période du 1^{er} novembre 2008 au 31 mars 2009 (soit 10'450 francs, sous déduction d'un acompte de 1'910 fr., plus un montant de 100 fr. à titre de frais de commandement de payer), dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 4 mai 2009, qui n'a pas été retirée par son destinataire dans le délai de garde au 12 mai suivant, le représentant du bailleur a résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2009.

Le 3 juillet 2009, le représentant du bailleur a requis du juge de paix l'expulsion de Q. _____.

A l'audience tenue par le juge de paix le 22 septembre 2009 ont comparu le représentant du bailleur ainsi que le locataire personnellement, non assisté. A cette occasion, Q. _____ a produit un lot de pièces établies par le Centre social régional (ci-après : CSR) de Lausanne.

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.

B. Par acte motivé du 5 octobre 2009, Q. _____ a recouru contre cette ordonnance, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens que l'ordre de quitter

les locaux au 15 octobre 2009 est déclaré sans objet. Le recourant a par ailleurs requis l'octroi de l'effet suspensif.

A l'appui de son recours, Q. _____ a produit deux pièces nouvelles, soit une décision du CSR de Lausanne du 17 juin 2009 dont il résulte qu'il bénéficie de l'aide des services sociaux depuis le 1^{er} février 2007, et une lettre que lui a adressée l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli le 3 juillet 2009, rédigée en ces termes :

**"Concerne : Immeuble sis [...] à Lausanne
Appartement de 5 pièces et garage [...]
Propriété de M. I. _____**

Monsieur,

Agissant au nom de M. I. _____, dans l'affaire citée en marge, j'ai été informé, par le gérant de l'immeuble, [...] à LAUSANNE, que cette dernière avait reçu, de votre part, le 30 avril 2009, un montant de Fr. 9'700.00.

Vu ce qui précède, je vous prie de prendre note que ce montant est imputé de la manière suivante :

- **Fr. 6'270.00 loyers pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2009 (y compris garage),**
- **Fr. 2'090.00 indemnité pour occupation illicite pour la période du 1^{er} au 31 juillet 2009 (y compris garage),**
- **Fr. 1'340.00 en acompte sur la poursuite no [...]."**

Par décision du 9 octobre 2009, le président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif.

Par mémoire du 18 janvier 2010, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, au rejet du recours en tant que recevable.

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 réf. citées).

En l'espèce, déposé en temps utile par le locataire expulsé, le recours est formellement recevable (art. 24 al. 1 LPEBL).

2. a) 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; 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 (Code de procédure du 14 décembre 1966; RSV 270.11) pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; 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; 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126).

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) 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^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le grief tiré de l'abus de droit en raison du déroulement de la procédure est assimilable à la violation d'une règle essentielle de la procédure cantonale et s'apparente à un moyen de nullité, de sorte que dans un tel cas, le recourant doit pouvoir produire des pièces nouvelles à l'appui de son recours (ATF 111 II 62 c. 3; 83 II 345; CREC I du 30 décembre 2008 n° 594/I; du 18 janvier 2006 n° 89; du 8 octobre 2004 n° 724). Commet notamment un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163; ATF 111 II 62 précité; CREC I du 30 décembre 2008 n° 594/I précité; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

En l'espèce, le recourant, non assisté en première instance, n'a produit devant le juge de paix que des pièces du CSR de Lausanne dépourvues de pertinence pour établir qu'il s'était acquitté de la dette litigieuse vis-à-vis de l'intimé. En instance de recours, Q._____,

désormais assisté, a produit une lettre du 3 juillet 2009 émanant du conseil de l'intimé lui-même, établissant qu'il s'est acquitté d'un montant de 9'700 fr. en date du 30 avril 2009, soit dans le délai fixé par le même conseil dans son avis comminatoire du 30 mars précédent. Le recourant fait valoir, en substance, qu'en ne tenant pas compte dudit paiement intervenu dans le délai de 30 jours de l'art. 257d CO, l'intimé se comporte de manière "parfaitement illégale". En d'autres termes, le recourant invoque l'abus de droit du bailleur et la pièce nouvelle qu'il produit à l'appui de ce grief est, en vertu de la jurisprudence précédemment exposée, recevable.

3. Le recourant conteste le choix du bailleur d'imputer son paiement de 9'700 fr. aux loyers dus pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2009, à une indemnité pour occupation illicite pour la période du 1^{er} au 31 juillet 2009 et à un acompte sur une poursuite n° [...], tel que communiqué par le conseil de ce dernier dans sa lettre du 3 juillet 2009. Il invoque l'art. 87 CO, selon lequel lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible et, si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur.

En l'occurrence, selon la mise en demeure adressée le 30 mars 2009 au locataire, seul était exigible, déduction faite d'un acompte par 1'910 fr., un arriéré de loyer pour la période du 1^{er} novembre 2008 au 31 mars 2009 de 8'540 fr., les frais du commandement de payer, par 100 fr., n'ayant pas à être intégrés à ce montant. C'est dès lors sur ce montant exclusivement que portait la sommation. En s'acquittant, dans le délai comminatoire à lui imparti, d'un paiement de 9'700 fr., le recourant a manifesté, par actes concluants, sa volonté de régler le solde de sa dette et mettre ainsi un terme au contentieux qui l'opposait à l'intimé (Leu, Basler Kommentar, OR I, 2007, n. 4 ad art. 86 CO; Loertscher, Commentaire romand, n. 5 ad art. 86 CO). Ce dernier ne pouvait par conséquent pas décider unilatéralement de l'imputation à opérer. En outre, la logique même s'opposait à ce que la somme acquittée le 30 avril

2009 soit imputée en tout ou partie à des loyers qui n'étaient pas encore échus à cette date. Dès lors, le paiement de 9'700 fr. intervenu dans le délai imparti au locataire et reconnu par le bailleur devait, faute d'autres dettes exigibles, s'imputer sur l'arriéré de loyer en souffrance.

En imputant ce montant, plus de deux mois après l'avoir reçu, sur une période subséquente voire sur une poursuite qui n'est même pas établie par pièce, l'intimé a abusé de son droit, d'autant plus qu'il n'a pas même allégué, dans sa requête d'expulsion du 3 juillet 2009 au juge de paix, avoir reçu le montant de 9'700 francs le 30 avril 2009, alors que, par courrier du même jour, il a écrit au locataire pour accuser réception du montant en question à la date précitée, en l'imputant de manière inadéquate.

En conséquence, le bailleur et intimé n'était pas fondé à résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO. Le congé n'est dès lors pas valable. Il s'ensuit que la requête d'expulsion doit être rejetée.

4. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, les frais de justice de première instance, par 250 fr., étant laissés à la charge du bailleur, lequel ne se voit en outre pas allouer de dépens de première instance au vu de l'issue du litige.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 385 francs (art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, le recourant, représenté par un mandataire professionnel, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 1'235 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

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 admis.
- II. L'ordonnance est réformée comme il suit aux chiffres I, II et IV de son dispositif :

I. La requête d'expulsion est rejetée.

II. Supprimé.

IV. Supprimé.

Elle est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs).
- IV. L'intimé I. _____ doit verser au recourant Q. _____ la somme de 1'235 fr. (mille deux cent trente-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 février 2010

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 Marguerite Florio (pour Q. _____),
- Jean-Marc Schlaeppli (pour I. _____).

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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :