

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 4 janvier 2010

---

Présidence de M. C O L O M B I N I, président  
Juges : MM. Creux et Giroud  
Greffier : Mme Bourckholzer

\* \* \* \* \*

**Art. 257d, 274g CO; 23, 29 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance rendue le 13 octobre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_  
SA, à Chésereux, requérante.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 13 octobre 2009, notifiée aux parties le 21 octobre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné au locataire V.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 10 novembre 2009, à midi, les locaux se trouvant dans l'immeuble sis à Lausanne, boulevard de Grancy 58 (appartement de 2,5 pièces, au 3ème étage, ainsi qu'une cave et un galetas) (I), avec les mentions en vue de l'exécution forcée (II), arrêté les frais et dépens (III et IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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 :

Par lettre recommandée du 28 mai 2009, distribuée le lendemain à son destinataire, la bailleuse Q.\_\_\_\_\_ SA a sommé le locataire V.\_\_\_\_\_ de régler dans les trente jours, sous peine de résiliation du bail, un montant de 18'960 fr. représentant les loyers impayés des mois de juin 2007 à mai 2009.

Le montant réclamé n'ayant pas été réglé dans le délai fixé, la bailleuse a signifié au locataire prénommé, par avis officiel recommandé du 20 juillet 2009, déposé à la poste le jour même, la résiliation de son bail, pour le 31 août 2009.

Par courrier du 6 août 2009, le locataire a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation).

Le 1<sup>er</sup> septembre 2009, le bailleur a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion du locataire.

Le 28 septembre 2009, la commission de conciliation a transmis le courrier d'V. \_\_\_\_\_ du 6 août 2009 et les pièces qui y étaient jointes au juge de paix, en application de l'art. 274g al. 1 et 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220)

Considérant que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de 30 jours imparti et qu'en outre, le congé n'était pas annulable, le juge de paix a prononcé l'expulsion du locataire.

**B.** Par acte du 28 octobre 2009, V. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision et conclu à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé.

Par mémoire du 16 décembre 2009, Q. \_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours.

Par écriture du 29 décembre 2009, le recourant a déclaré maintenir son 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 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.

En l'espèce, le recourant ne fait valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL.

Selon l'art. 23 al. 2 LPEBL, 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, le recourant a contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, par écriture du 6 août 2009. Son recours doit donc être examiné en droit par la Chambre des recours avec un plein pouvoir d'examen.

**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). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit démontrer que le premier juge a apprécié de manière arbitraire les preuves produites en première instance.

En l'espèce, le recourant, qui ne conteste pas devoir l'arriéré de loyers à l'origine de la mise en demeure qui lui a été notifiée en vertu des règles de l'art. 257d CO, fait valoir qu'il n'aurait pas reçu de rappels de loyers durant deux ans, du mois de juin 2007 au mois de mai 2009. Cela ne change toutefois rien au fait que, comme constaté en page deux de l'ordonnance entreprise, il n'a pas respecté le délai comminatoire qui lui a été fixé par la bailleuse le 28 mai 2009 pour régler les loyers impayés. Cette circonstance justifie son expulsion, laquelle a fait suite à la résiliation de son bail, intervenue conformément aux règles de l'art. 257d CO.

**3.** Pour le surplus, le recourant invoque des moyens tels qu'une situation financière difficile, un attachement sentimental aux locaux, l'engagement de régler l'arriéré de loyers, lesquels sont sans pertinence dans le cadre d'une procédure d'expulsion fondée sur la LPEBL.

**4.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 489 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5], par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC).

L'intimée ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, elle a droit à des dépens de deuxième instance d'un montant de 200 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 489 francs (quatre cent huitante neuf francs).
- IV.** Le recourant V.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Q.\_\_\_\_\_ SA la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. V. \_\_\_\_\_,
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour Q. \_\_\_\_\_ SA).

Il prend date de ce jour.

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 Lausanne.

La greffière :