

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 22 décembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM F. Meylan et Denys
Greffier : Mme Gabaz

Art. 257d CO; 23 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**_____, à Yverdon-les-Bains, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 novembre 2009 par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **A.V.**_____, bailleresse, p.a. **Z.**_____
SA, à Lutry.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 novembre 2009, adressée aux parties le même jour pour notification, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le 25 novembre 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Yverdon-les-Bains, [...] (appartement de trois pièces, 1^{er} étage et cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, X._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss du CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 fr. (III), dit que X._____ versera à A.V._____ la somme de 500 fr. à titre de dépens (IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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

Par contrat de bail à loyer du 13 juin 2006, B.V._____ a remis en location à X._____ un appartement de trois pièces comprenant une cuisine agencée, un salon, un hall d'entrée, des chambres à coucher et une salle de bains, sis à l' [...], à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel de 1'150 fr., plus 150 fr. de charges.

A.V._____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis à l' [...], à Yverdon-les-Bains, le 12 janvier 2007.

Par lettre recommandée du 22 avril 2009, Z._____ SA a mis en demeure le locataire de s'acquitter de son arriéré de loyer (mois de mars et avril 2009) d'un montant de 2'727 fr. 50, plus 30 fr. de frais de mise en demeure, dans les trente jours, à défaut de quoi son bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 novembre 1911; RS 220).

Par formule officielle du 12 juin 2009, la bailleresse a résilié pour le 1^{er} août 2009 le bail à loyer la liant à X._____.

Par requête du 17 août 2009, la bailleresse a requis du Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois l'expulsion du locataire X._____ des locaux en cause.

Le juge de paix a tenu audience le 28 octobre 2009 en présence du représentant de la bailleresse et du locataire.

Par courrier daté du 2 octobre 2009, mais reçu le 3 novembre 2009, le locataire a adressé au juge de paix un courrier dans lequel il lui faisait part de plusieurs griefs à l'encontre de la bailleresse, griefs portant principalement sur des défauts de la chose louée. Il a également joint à son courrier deux attestations du Centre social régional desquelles il ressort qu'un montant de 915 fr. a régulièrement été versé chaque mois, respectivement à la bailleresse entre janvier et mai 2009 et à la gérance entre juin et novembre 2009.

En droit, le premier juge a retenu que le congé avait valablement été donné par la bailleresse, le locataire ne s'étant pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours impartis.

B. Par acte directement motivé daté du 7 octobre 2009, mais reçu le 9 novembre 2009, X._____ a recouru contre cette ordonnance concluant en substance à ce que l'expulsion ne soit pas ordonnée et qu'à tout le moins, un délai lui soit accordé pour quitter les lieux. Il a produit un bordereau de quatorze pièces à l'appui de son recours, dont huit ne figurent pas au dossier de première instance.

L'intimée a conclu au rejet du recours. Elle a produit une pièce nouvelle à l'appui de ses déterminations.

En droit :

1. a) L'art. 23 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 (al. 1). Il y a également un recours au Tribunal cantonal pour déni de justice; celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (al. 2) (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96).

b) En vertu de l'art. 24 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt. On comprend de l'acte de recours que le recourant conclut implicitement à la réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé des locaux qu'il occupe ou qu'à tout le moins un délai lui est accordé pour quitter les locaux en cause. En ce sens, l'acte de recours permet de déterminer avec certitude l'intention du recourant. Le recours est ainsi formellement recevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 3 ad. art. 461 CPC, p. 715).

c) 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 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 2004 III 79).

En l'espèce, le recourant n'a pas saisi la commission de conciliation, de sorte que le pouvoir d'examen de la cour de céans est limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

d) 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 2008 III 12 c. 3a; JT 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. Il a été complété sur la base de celui-ci.

N'ayant recouru qu'en réforme, le recourant n'est pas autorisé à produire des pièces nouvelles en deuxième instance, tout comme l'intimée. En effet, la production de pièces en deuxième instance n'est possible que si celles-ci peuvent servir à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées). Les pièces jointes au recours, dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance, sont dès lors irrecevables. En ce qui concerne les pièces 1, 2, 4 et 5 qui figuraient déjà au dossier de première instance, elles se révèlent également irrecevables car produites postérieurement à l'audience du 28 octobre 2009, soit après la clôture de l'instruction.

2. Le recourant conteste le congé qui lui a été signifié en alléguant s'être toujours acquitté, par l'intermédiaire du Centre social régional, des loyers réclamés. Il n'aurait ainsi jamais été en retard dans leur paiement. Il prétend également n'avoir pas été en mesure de s'opposer à son congé car il était à l'étranger lorsque la résiliation de son bail lui a été notifiée, ce que la bailleresse savait et dont elle a usé à dessein.

Est inefficace le congé donné sur la base de l'art. 257d CO si l'une des conditions d'application de cette disposition fait défaut, ce que le

juge doit examiner d'office (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chap. 27, n. 2.3.5, p. 670 et chap. 29, n. 2.7, pp. 728-729).

En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance par la bailleresse que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et que le congé a donc valablement été donné. A ce propos, à lire les pièces produites, bien qu'irrecevables, il semblerait que le recourant n'ait pas retiré le pli recommandé contenant le congé et que la bailleresse le lui ait adressé sous pli simple par la suite. Certes, il est possible que, lorsque le recourant a finalement pris connaissance du congé, le délai de contestation de dit congé était échu. Il s'avère cependant que le recourant est réputé avoir reçu le pli recommandé contenant le congé à l'échéance du délai de garde postal (Lachat, op. cit., chap. 27, n. 2.2.2 p. 667), de sorte que son grief sur ce point est sans pertinence.

Les pièces produites par le recourant, censées prouver le paiement des arriérés de loyer, sont également, comme mentionné ci-dessus, irrecevables. Ainsi, faute pour le recourant d'avoir établi qu'il avait payé l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par l'intimée à cet effet, la résiliation du bail est bien fondée. En outre, les attestations du Centre social régional indiquent uniquement qu'un montant de 915 fr. a été versé à la bailleresse. Or, le montant du loyer de l'appartement litigieux se monte à 1'300 fr. par mois. Une partie du loyer réclamé n'a ainsi de toute manière pas été acquitté. Par ailleurs, ces deux attestations ne sont pas suffisantes à prouver le paiement des loyers en cause, ni que les montants versés correspondent aux mensualités indiquées par le Centre social régional.

Pour le surplus, les autres griefs soulevés par le recourant, soit notamment les défauts dont souffrirait son logement, sont sans pertinence dans le cadre de la présente procédure.

Quant au délai que le recourant voudrait se voir octroyer pour quitter le logement en cause, il n'y a pas lieu de revoir l'appréciation faite

par le premier juge sur ce point. En effet, le délai de vingt jours que ce dernier a accordé au recourant pour quitter l'appartement en cause est adéquat, soit dans les normes usuelles. Par ailleurs, le recourant a de facto bénéficié d'une prolongation de ce délai, dès lors qu'il ne résulte pas des déterminations de l'intimée que celle-ci a déjà requis et obtenu l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion.

Enfin, c'est également à bon droit que le premier juge n'a pas considéré que la requête d'expulsion était nulle au motif que la bailleresse n'avait pas produit la formule officielle de notification du loyer initial. En effet, outre que le locataire n'a pas invoqué ce motif, il s'est, depuis la conclusion du bail en 2006, jusqu'au mois objet de la présente cause, toujours acquitté de son loyer, de sorte que l'invocation d'un cas de nullité aurait été abusive (CREC I, 22 janvier 2008, n° 29).

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

L'intimée, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 300 fr. (art. 91 et 92 CPC; 1, 2, 3 et 6 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. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).

IV. Le recourant X. _____ doit payer à l'intimée A.V. _____ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 décembre 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. X. _____,
- M. Christophe Savoy (pour A.V. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 7'800 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 du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :