

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 8 janvier 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

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

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à Echallens, défendeur, contre l'ordonnance rendue le 28 octobre 2009 par la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause le divisant d'avec et **B.**\_\_\_\_\_, à Pully, demandeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 29 octobre 2009, la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud a ordonné à L.\_\_\_\_\_ de quitter l'appartement no [...] de quatre pièces et demie, avec cave, qu'il occupe dans l'immeuble sis rue [...] à Echallens, pour le 18 novembre 2009 (I), avec les mentions en vue de l'exécution forcée (II), fixé les frais de justice à la charge du bailleur B.\_\_\_\_\_ (III), arrêté les dépens à la charge du locataire (IV) et déclaré cette ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance expose en bref les faits suivants :

Par lettre recommandée du 15 mai 2009, le bailleur B.\_\_\_\_\_, représenté par sa régie, a mis en demeure le locataire L.\_\_\_\_\_ de payer la somme de 3'910 fr. pour les loyers de son appartement du 1<sup>er</sup> avril au 1<sup>er</sup> mai 2009, en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Faute de paiement dans le délai comminatoire, le bailleur a résilié le bail par avis du 19 juin 2009 avec effet au 31 juillet 2009.

Par requête déposée le 4 juin 2009 devant le Juge de paix, B.\_\_\_\_\_ a conclu à l'expulsion d'L.\_\_\_\_\_ de son appartement avec cave, sis rue [...], à Echallens.

Le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé, si bien que le congé donné au locataire était valable.

**B.** L.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance en concluant à son annulation.

L'intimé s'en est remis à justice.

## **En droit :**

**1.** 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 recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, 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, déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. 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.

Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (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.

**2.** Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

Sans contester avoir eu du retard dans le paiement de son loyer, le recourant expose que sa situation financière n'est pas bonne. Il ne fait ainsi valoir aucun élément relatif à un déni de justice. En outre, le délai fixé au recourant dans l'ordonnance pour libérer son appartement n'est pas arbitrairement bref (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196). Il y a par conséquent lieu de confirmer l'ordonnance entreprise.

**3.** En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 80 fr. (art. 230 TFJC).

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 L. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 80 fr. (huitante francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 8 janvier 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. L. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Decollogny, aab (pour B. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'910 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 la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.

Le greffier :