

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 février 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst., 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **I.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 novembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**_____ **SA**, à Berne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 novembre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à I. _____ de quitter et de rendre libres pour le 10 décembre 2009 à midi, l'appartement d'une pièce au deuxième étage et une cave dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y serait contraint par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice de la bailleresse P. _____ SA à 300 fr. (III) alloué à celle-ci des dépens, par 600 fr., (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 15 décembre 2004, la bailleresse P. _____ SA a remis en location à I. _____ un appartement d'une pièce au deuxième étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour durer du 1^{er} janvier 2005 au 31 mars 2006, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, mais recevable à bien plaisir par mois d'avance si reçu régulièrement par le bailleur au plus tard le 5 du mois, a été fixé à 500 fr. par mois, plus 35 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Par courrier recommandé du 16 juin 2009, la bailleresse a sommé le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié moyennant un délai de congé de trente jours en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré du loyer du mois de juin 2009, par 535 francs. Le locataire n'a pas retiré ce pli dans le délai de garde postal de sept jours.

L'arriéré litigieux n'a pas été payé dans le délai fixé par le courrier du 16 juin 2009 susmentionné.

Par formule officielle du 12 août 2009, la bailleuse a résilié le bail en cause avec effet au 30 septembre 2009. Le locataire n'a pas retiré ce pli dans le délai de garde postal de sept jours.

Le 6 octobre 2009, P. _____ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion du locataire de l'appartement et de la cave en cause.

Le locataire n'a pas retiré dans le délai de garde postal la citation à comparaître à l'audience du 18 novembre 2009, citation qui lui a été notifiée par huissier.

En droit le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. I. _____ a recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé

L'intimée P. _____ SA 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 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. Selon l'al. 2, 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 (JT 2004 III 43 c. 1a).

Toutefois, l'art. 23 al. 2 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; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Son recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL.

2. a) 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. Il a été complété sur la base de celui-ci.

b) 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, 3^{ème} 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 134 II 124 c. 4.1 et références; ATF 132 I 175, c. 1.2).

3. a) Le recourant fait valoir qu'il n'a jamais eu de problème de paiement du loyer depuis 2005, qu'étant souvent absent de Lausanne, il n'a pas été en mesure d'aller retirer les plis recommandés à l'office de poste, le délai de garde étant trop court et qu'il n'a eu aucun problème avec les gérances des précédents logements qu'il a occupés.

b) Selon l'art. 257d al. 1 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Selon la doctrine et la jurisprudence, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur; si le locataire ne retire pas le pli recommandé, le délai commence à courir le lendemain du septième jour du délai de garde (ATF 119 II 147 c. 2, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 667 et références). La jurisprudence de la cour de céans réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur (CREC I du 6 juin 2003 n° 304 et références)

Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé par la sommation prévue par l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

c) En l'espèce, l'absence de son domicile invoquée par le recourant ne constitue pas un empêchement majeur au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il pouvait en effet aisément parer aux effets de celle-ci soit en faisant suivre son courrier soit en donnant procuration à un tiers pour recevoir celui-ci. Il y a donc lieu d'admettre qu'il est censé avoir reçu la sommation litigieuse le dernier jour du délai de garde.

Le recourant ne prétend pas avoir payé le loyer du mois de juin 2009 dans le délai imparti par la sommation. L'art. 257d CO donnait donc à l'intimé le droit de résilier le bail, moyennant préavis de trente jours, et de requérir l'expulsion. En outre on ne saurait qualifier l'arriéré d'un mois de loyer comme insignifiant, de sorte que le congé litigieux ne peut être qualifié d'abusif au sens de l'art. 271 CO (cf. ATF 120 II 31, c. 4).

En définitive, l'ordonnance attaquée échappe au grief d'arbitraire.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 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, fixés à 150 fr. (art. 2 let. A, 3 et 4 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 I. _____ doit verser à l'intimée P. _____ SA la somme de 150 fr. (cent cinquante 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 :

- M. I. _____,
- M. Thierry Zumbach (pour P. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 26'750 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 :

- M. le Juge des paix des district de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :