

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 13 janvier 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 257d, 271ss, 274g CO; 23 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 novembre 2009 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **D.**_____, et **C.**_____, à Lausanne, requérants.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 novembre 2009, notifiée aux parties le 2 décembre 2009, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à Z. _____ de quitter et rendre libres pour le 21 décembre 2009, à midi, les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement n° 73, de une pièce, au 2^{ème} étage, avec une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais et dépens (III et IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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

Selon contrat de bail du 16 juin 1995, l'appartement n° 73 se trouvant au deuxième étage de l'immeuble sis au chemin de Renens, 41, à Lausanne, a été remis en location à Z. _____ pour un loyer mensuel de 640 fr., plus 60 fr. de charges.

Par courrier recommandé du 18 juin 2009, la gérante de l'immeuble B. _____ SA, agissant pour le compte des bailleurs D. _____ et C. _____, a sommé Z. _____ de s'acquitter, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1991; RSV 220), des loyers arriérés des mois de mai et juin 2009 d'un montant total de 1'400 francs. Avisé de l'arrivée du pli le 22 juin 2009, Z. _____ n'a pas retiré le courrier qui lui était adressé, lequel a été retourné à l'expéditrice le 30 juin 2009, selon avis track and trace figurant au dossier.

Par formule officielle du 5 août 2009, adressée par voie recommandée à Z. _____, la gérante a résilié le bail pour le 30 septembre 2009.

Le 19 août 2009, Z._____ a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) et déclaré habiter dans l'appartement loué depuis le mois de juin 1994, avoir versé le loyer demandé par erreur à la société gérante F._____ SA, à Lausanne, et être à jour dans le paiement des loyers.

Le 8 octobre 2009, B._____ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de Z._____.

Le 26 octobre 2009, la commission de conciliation a transmis le courrier de Z._____ du 19 août 2009, et les pièces qui y étaient jointes, à la justice de paix.

Informée de la procédure ouverte à l'encontre du locataire, dont elle s'occupe, l'assistante sociale M._____ a précisé au juge de paix, le 5 novembre 2009, certains points du litige et transmis plusieurs pièces. Il résulte en particulier d'une télécopie qu'elle a adressée le 22 juillet 2009 à B._____ SA qu'elle a notamment déclaré à cette société que "Z._____ a reçu une mise en demeure pour deux loyers impayés, or, j'ai en ma possession les récépissés payés du mois d'avril, mai et juin. (...). Je vous les faxe ci-après pour que vous puissiez vérifier vos comptes". Une photocopie des trois récépissés correspondants figure en annexe à cette télécopie. Selon un courrier du 22 juillet 2009, M._____ a aussi informé Z._____ de l'entretien téléphonique qu'elle avait eu avec B._____ SA et lui a déclaré qu'il était apparu, à l'issue de celui-ci, qu'il avait versé deux loyers au moyen d'anciens bulletins de versement auprès de F._____ SA, précédente gérante de l'immeuble, et qu'il lui fallait régler cette situation. D'après une correspondance du 31 juillet 2009, elle a encore signalé à B._____ SA que F._____ SA n'existait plus, que le recourant avait demandé à la BCV d'effectuer une recherche à propos du versement du loyer du mois de juin 2009 et que, selon la banque, l'argent correspondant avait été directement transféré à B._____ SA. Enfin, par courrier du 17 août 2009, Z._____ a déclaré à B._____ SA qu'il était locataire de l'appartement depuis 14 ans, qu'il avait toujours honoré son

loyer, qu'il avait par mégarde versé son loyer à l'ancienne gérante F._____ SA et qu'il sollicitait la compréhension des bailleurs. Figurait en annexe à ce courrier une copie de récépissés postaux attestant d'un versement de 700 fr., opéré le 7 mai 2009 en faveur de B._____ SA, de deux autres règlements de 700 fr. chacun, effectués en faveur de F._____ SA les 5 juin et 4 juillet 2009, et du versement de deux autres montants, de 735 fr. et de 700 fr., à B._____ SA les 31 juillet et 7 août 2009.

En droit, le juge de paix a considéré que les conditions de l'expulsion de Z._____ étaient réunies.

B. Par acte motivé du 11 décembre 2009, Z._____ a recouru contre cette décision, contestant son expulsion et requis l'effet suspensif au recours. Il a produit plusieurs pièces.

Le 17 décembre 2009, le Président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

Par mémoire déposé le 8 janvier 2010, dans le délai imparti, les intimés ont conclu, sous suite de 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'article 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'article 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 a contesté le congé devant la commission de conciliation. La Chambre des recours dispose donc d'un libre pouvoir d'examen en droit.

D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du 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 constant 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).

Le recourant a produit des pièces avec son recours, qui figurent déjà au dossier de première instance et qui sont par conséquent recevables.

2. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, pour réclamer le paiement de 1'400 fr. représentant les loyers des mois d'avril et mai 2009, les intimés ont adressé au recourant, par courrier du 18 juin 2009, une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait

résilié. Le recourant n'a pas retiré ce pli, qui, selon l'avis track and trace figurant au dossier, a été retourné aux expéditeurs le 30 juin 2009, à l'échéance du délai de garde. Le délai comminatoire de trente jours a ainsi commencé à courir à fin juin 2009 (ATF 119 II 147 c. 2) et est arrivé à échéance à fin juillet 2009. Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, les intimés ont signifié, par formule officielle adressée sous pli recommandé du 5 août 2009, que le bail était résilié pour le 30 septembre 2009.

3. Le recourant invoque que le congé litigieux est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 ss CO).

Les art. 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, il faut toutefois que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 c. 3). Cette condition est respectée en l'espèce.

Selon la jurisprudence, même s'il est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), le congé est annulable en application des art. 271 ss CO à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO). Toutefois, l'annulation du congé en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi ; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé

très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424 ; TF 4C.426/2004 c. 3.1).

En l'espèce, il ressort des éléments au dossier, particulièrement des télécopie, courriers et pièces que l'assistante sociale du recourant a envoyés à B. _____ SA les 22 et 31 juillet 2009, que les loyers des mois de mai et juin 2009 ont été acquittés à temps, mais adressés à tort en mains de F. _____ SA, qui était la précédente gérante de l'immeuble des intimés. Certes, il incombe au locataire de s'acquitter du loyer conformément aux aménagements contractuels prévus, en particulier d'utiliser les bulletins de versement remis à cet effet (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 304 n. 1.2). Toutefois, il n'en reste pas moins que les intimés, par l'entremise de B. _____ SA, ont été dûment informés, dans le délai comminatoire, qu'il y avait eu une erreur d'adressage lors du versement des loyers des mois de mai et juin 2009 (cf. courriers des 22 et 31 juillet précités). Selon le courrier du 31 juillet 2009, soit encore dans le délai comminatoire, il n'était d'ailleurs à ce moment-là pas exclu que la banque ait directement transféré l'argent correspondant aux intimés. Cela ne paraît cependant pas avoir été le cas. Quoi qu'il en soit, bien qu'informés de l'erreur manifeste survenue au moment de l'adressage des versements, établie par récépissés transmis en copie le 22 juillet 2009 déjà, les intimés n'ont pas pris position, résiliant aussitôt le bail. Dans ces circonstances, à l'égard d'un locataire occupant les lieux depuis 14 ans, dont il n'est pas contesté qu'il s'est toujours régulièrement acquitté du loyer, la résiliation apparaît contraire à la bonne foi et est par conséquent annulable en application de l'art. 271 al. 1 CO. Il s'ensuit que le recours est bien fondé et que la requête d'expulsion doit être rejetée.

4. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée dans le sens qui précède.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 200 fr. (art. 230 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Des dépens de deuxième instance, d'un même montant, doivent être alloués au recourant en remboursement de ses frais.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance attaquée est réformée comme suit :
 - I.** La requête d'expulsion est rejetée.
 - II.** Les frais de justice de D._____ et de C._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).
- IV.** Les intimés D._____ et C._____, solidairement entre eux, doivent verser au recourant Z._____ 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 13 janvier 2010

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. Z. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour D. _____ et C. _____).

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 la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :