

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 11 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Rossi

Art. 9 Cst.; 257d et 272a al. 1 let. a CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.C.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 décembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **J.**_____ **SA**, domicile élu à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 décembre 2009, adressée aux parties pour notification le 8 décembre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.C._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 29 décembre 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (locaux commerciaux au rez de 77 m²) et [...] (place de parc extérieure n° [...]) (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), arrêté les frais de justice de la bailleresse J._____ SA à 300 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 550 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 27 février 2002, L._____ SA, représentée par D._____ SA, a remis en location à A.C._____ et B.C._____ un local commercial de 77 m² à l'usage d'un magasin d'alimentation [...], avec vitrines, WC séparés et lavabo, au rez de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mai 2002 au 1^{er} juillet 2007, le bail devait se renouveler pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné au moins une année à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable par mois d'avance si acquitté ponctuellement, a été fixé à 1'400 fr. par mois, a compte de chauffage et d'eau chaude par 100 fr. inclus.

Par contrat de bail à loyer du 22 janvier 2003, L._____ SA, représentée par D._____ SA, a également remis en location à A.C._____ et B.C._____ la place de parc extérieure n° [...] située [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2003 à midi au 30 juin 2004 à midi, le bail devait se renouveler pour une année, sauf avis de

résiliation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable chaque mois d'avance si acquitté ponctuellement, a été fixé à 75 fr. par mois.

Par avenants du 17 novembre 2004, la bailleuse et les locataires sont convenus que A.C._____ deviendrait le seul titulaire des deux contrats de bail, avec effet au 1^{er} décembre 2004.

Depuis le 5 décembre 2005, J._____ SA est propriétaire des immeubles dans lesquels sont situés les locaux loués.

Par formule officielle du 22 janvier 2008, le loyer mensuel du local commercial - qui s'élevait alors à 1'497 fr. charges comprises - a été augmenté à 1'530 fr. dès le 1^{er} juillet 2008, a compte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 120 fr. inclus.

Par courrier recommandé du 16 juin 2009, notifié le 24 juin 2009, N._____ SA, représentante de la bailleuse, a mis en demeure le locataire de s'acquitter du montant de 4'835 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2009 pour le local commercial, par 4'590 fr., et pour la place de parc, par 225 fr., ainsi qu'aux frais de rappel par 20 francs. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

La régie a résilié les deux contrats de bail pour le 30 septembre 2009, par formule officielle datée du 30 juillet 2009 et remise à la poste le 4 août 2009. Ce courrier a été réceptionné par le locataire le 12 août 2009.

Le 15 octobre 2009, J._____ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de A.C._____ du local commercial et de la place de parc en cause.

Les parties ont comparu à l'audience du juge de paix du 2 décembre 2009. La bailleresse a admis qu'un versement de 1'605 fr. avait été effectué par le locataire le 6 novembre 2009.

En droit, le premier juge a retenu que le locataire ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti et considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. Par acte daté du 18 décembre 2009 et remis à la poste le lendemain, A.C. _____ a recouru contre cette ordonnance, concluant au «report de l'ordre d'expulsion» et requérant que son «cas soit réexaminé». Il a produit une pièce, soit un certificat de travail établi le 31 mai 2009 par X. _____.

Dans ses déterminations du 2 mars 2010, l'intimée J. _____ SA a conclu, sous suite de dépens de première et deuxième instance, au rejet du recours.

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 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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 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 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

b) En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

Le recourant demande une modification de l'ordonnance entreprise, en ce sens que la date de l'expulsion est reportée. Interjeté en temps utile (cf. art. 24 al. 1 LPEBL), le recours est formellement recevable.

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 et a été complété sur la base de celui-ci.

b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) 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; 132 III 209 c. 2.1).

c) La pièce nouvelle produite par le recourant n'étant pas destinée à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214), elle est irrecevable.

3. a) 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

b) Sans contester avoir eu du retard dans le paiement des loyers, le recourant fait valoir que, affaibli financièrement notamment par la perte de son emploi à 50% à X._____, il a essayé de négocier un arrangement avec la régie pour régler les loyers en retard, mais qu'il ne lui a pas été possible de verser la somme exigée dans le délai comminatoire. Il estime que le mandataire de l'intimée, qui a introduit des poursuites à son encontre et demandé la prise d'inventaire dans les locaux loués, use de procédés abusifs démontrant une absence de volonté de négocier avec lui. Il allègue en outre avoir effectué deux versements de 1'605 fr. chacun en octobre et novembre 2009, dont l'un seulement a été

retenu dans l'ordonnance attaquée. Il fait enfin grief au mandataire précité de l'avoir empêché de négocier la revente de son commerce dans des conditions acceptables.

c) Ces griefs sont infondés. En effet, le recourant n'a pas rapporté la preuve par pièces des paiements de loyers arriérés qu'il allègue avoir effectués, celui de 1'605 fr. le 6 novembre 2009 retenu par le premier juge ayant été admis par les deux parties. Quoi qu'il en soit, ces versements n'ont pas été faits dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti en vertu de l'art. 257d al. 1 CO pour s'acquitter de l'entier de la somme en souffrance, soit 4'835 fr. correspondant aux loyers du local commercial et de la place de parc pour les mois d'avril à juin 2009, ainsi qu'aux frais de rappel par 20 francs. L'intimée était dès lors habilitée, à l'expiration dudit délai, à résilier les deux contrats de bail pour le 30 septembre 2009 et c'est avec raison que le premier juge a tenu cette résiliation pour valable.

Par ailleurs, on ne saurait qualifier d'abusif le comportement de l'intimée, respectivement celui de son mandataire, qui consiste à user des procédés qui lui sont offerts par la loi pour tenter de récupérer ce qui lui est dû ou pour exercer son droit de rétention sur les meubles se trouvant dans les locaux loués (cf. art. 268 CO). La bailleuse était donc en droit de requérir l'expulsion du locataire, sans que sa requête s'apparente, selon les termes du recourant, à «une forme de harcèlement» ou que l'on puisse reprocher à l'intimée une attitude contraire à la bonne foi.

Le délai de libération des locaux loués fixé par le premier juge au 29 décembre 2009 à midi, soit un peu moins d'un mois dès l'audience du 2 décembre 2009 et une vingtaine de jours dès la réception de l'ordonnance, apparaît quant à lui admissible - ou en tout cas pas arbitraire - au regard de la jurisprudence de la cour de céans (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les références citées), compte tenu du fait que le recourant savait depuis la résiliation qui lui avait été notifiée le 12 août 2009 qu'il devait libérer les locaux litigieux pour le 30

septembre 2009. Ce délai de libération ne saurait en particulier être prolongé pour permettre au recourant, comme il le demande, de trouver un arrangement avec l'intimée, car cela équivaldrait à une prolongation de bail exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 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 300 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 A.C. _____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** Le recourant doit verser à l'intimée J. _____ SA 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 11 mars 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. A.C. _____,
- M. Thierry Zumbach (pour J. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de
9'630 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 de paix du district de Lausanne.

La greffière :