

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 8 novembre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Krieger

Greffière : Mme Cardinaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 23, 24 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, locataire, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 août 2010 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, bailleresse, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 août 2010 et notifiée le 31 août 2010 au recourant, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à G.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mercredi 15 septembre 2010, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin des Pépinières 7 (appartement n° 015 de 2 pièces au 3<sup>ème</sup> étage et cave), à Renens (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, G.\_\_\_\_\_ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (II); fixé les frais de justice à 300 fr. pour la requérante V.\_\_\_\_\_ (III); dit que G.\_\_\_\_\_ versera à la requérante la somme de 600 fr. à titre de dépens, comprenant 300 fr. en remboursement de ses frais de justice et 300 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV); dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 21 janvier 2008, la V.\_\_\_\_\_ a donné en location à G.\_\_\_\_\_ des locaux dans l'immeuble sis au chemin des Pépinières 7, à Renens. Le loyer mensuel s'élevait à 1'000 fr. (comprenant 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, plus frais accessoires).

Par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> avril 2010, la bailleuse a mis en demeure le locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyer de 4'027 fr. 40 pour la période de janvier à avril 2010, comprenant un solde de 400 fr. pour janvier 2010, 3'000 fr. d'arriérés de loyer du 1<sup>er</sup> février au 30 avril 2010 (à raison de 1'000 fr. par

mois), 228 fr. 30 de supplément de chauffage ouvert et 399 fr. 10 d'intérêts de retard et participation aux frais d'intervention, sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par avis du 17 mai 2010, la bailleresse a résilié le bail de G.\_\_\_\_\_ pour le 30 juin 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 7 juillet 2010, la bailleresse a requis du juge de paix l'expulsion du locataire des locaux sis au chemin des Pépinières 7, à Renens.

Le juge de paix a considéré que la résiliation du bail était justifiée pour le motif que le locataire ne s'était pas acquitté des arriérés de loyer dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti.

**B.** Par acte daté du 3 septembre 2010, déposé le 7 septembre 2010 par porteur au greffe du juge de paix, G.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme, en ce sens qu'il n'est pas expulsé.

L'intimée n'a pas procédé en deuxième instance.

### **En droit :**

**1. a)** L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours en nullité 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 LPEBL, il y a également

recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a).

Toutefois, 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 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; JT 2004 III 79; Guignard in Ducret et alii, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation. La Chambre des recours dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 LPEBL, p. 210; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 4 i.f. et 5 ad art. 356 CPC, pp. 537-538 et les réf. citées).

**b)** 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 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

**c)** Le recours, interjeté en temps utile, par une partie qui y a intérêt, comporte une conclusion implicite en réforme. Contrairement à ce que prescrit l'art. 24 LPEBL, l'acte de recours n'est pas motivé. Toutefois, on comprend, de l'annexe qui y est jointe (lettre du 3 septembre 2010 à la gérance Bernard Nicod SA), que le recourant conteste son expulsion, estimant être à jour avec les loyers arriérés depuis le 30 juillet 2010. Le recours est ainsi formellement recevable

**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).

Comme l'admet le recourant lui-même dans la lettre à la gérance Bernard Nicod SA précitée, il est « à jour » depuis le 30 juillet 2010. Or, la lettre de mise en demeure de la bailleuse du 1<sup>er</sup> avril 2010 lui fixait un délai de 30 jours, conformément à l'art. 257d al. 1 CO, pour s'acquitter des loyers arriérés, par 3'400 francs, ainsi qu'un « supplément de chauffage ouvert », par 228 fr. 30, auxquels s'ajoutaient des "intérêts de retard et une participation aux frais d'intervention", par 399 fr. 10. Il n'est pas établi que l'arriéré ait été payé dans le délai comminatoire.

A cet égard, on doit vérifier si le contenu de cet avis comminatoire est conforme aux réquisits de la jurisprudence, dans la mesure où celui-ci comporte, outre les arriérés de loyer, d'autres postes, tels que supplément de chauffage ouvert, intérêts moratoires et dommages-intérêts. En effet, le bailleur n'est habilité à résilier le contrat que pour des arriérés de loyer, les intérêts qui leur sont liés et les frais accessoires échus (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 2.1.3, p. 664). Or, le supplément de chauffage réclamé n'est pas documenté et le poste « intérêts de retard et participation aux frais d'intervention » ne permet pas de distinguer le montant afférent à chacune de ces prétentions. Il s'ensuit que le montant réclamé est supérieur de près de 15% aux loyers arriérés.

Dans un arrêt du 18 janvier 2006 n° 89, au c. 3, la Chambre des recours a jugé inefficace le congé qui reposait sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé

cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact; l'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Dans un arrêt ultérieur du 23 février 2006 n° 131, la Chambre des recours a retenu qu'une différence de 11,5% entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. Dans un autre arrêt du 7 février 2008 n° 59, elle a estimé qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50% le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. Enfin, dans un arrêt récent du 3 septembre 2010 n° 457/I, elle a jugé qu'une interprétation restrictive de la solution adoptée dans l'arrêt du 18 janvier 2006 s'imposait et qu'il y avait lieu dans ce contexte de confirmer l'arrêt du 7 février 2008 qui considère qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est effectivement dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion.

En l'espèce, à supposer que l'on considère le montant total réclamé par la bailleuse dans son avis comminatoire comme disproportionné, le recourant n'a pas contesté le congé litigieux auprès de la commission de conciliation dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Il ne se prévaut pas non plus d'une irrégularité à ce sujet dans le présent recours. Le montant réclamé n'ayant pas été acquitté en totalité dans le délai fixé, force est de constater que la résiliation du bail ne souffre d'aucune irrégularité.

C'est dès lors sans arbitraire que le premier juge a ordonné l'expulsion du recourant et sa décision doit être confirmée.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés 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 G. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 novembre 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. G. \_\_\_\_\_,
- M. Daniel Schwab (pour V. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'628 francs 30.

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 l'Ouest lausannois.

La greffière :