

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 26 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst., 257d, 274g CO; 457 CPC; 23, 25, 27 al. 2 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**_____, à Lutry, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 mars 2009 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec **L.**_____, à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 mars 2009, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à N._____ de quitter et de rendre libre pour le 10 avril 2009 à midi l'appartement de deux pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] [...] [...] à Lutry (I) dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y serait contrainte 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 du bailleur L._____ à 250 fr. (II), alloué à celui-ci des dépens, par 600 fr., (III) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (IV).

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

Par contrat de bail à loyer tacite, le bailleur L._____ a remis en location, dès le mois de juillet 2007, à la locataire N._____ un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] [...] [...] à Lutry, pour un loyer mensuel de 1'280 francs.

Par courrier recommandé du 10 septembre 2008, le bailleur a sommé la locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré des loyers des mois d'août et de septembre 2008, par 2'560 francs.

L'entier de l'arriéré précité n'a pas été payé dans le délai fixé par ce courrier.

Par formule officielle du 18 novembre 2008, le bailleur a résilié le bail en cause avec effet au 31 décembre 2008.

Le 13 janvier 2009, le bailleur a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron l'expulsion de la locataire de l'appartement en cause.

En droit le premier juge a considéré que le congé était valable et que les conditions de l'expulsion étaient réunies.

B. N. _____ a recouru contre cette ordonnance et a conclu à ce qu'un délai de six mois lui soit accordé pour lui permettre de mettre à jour sa situation, l'expulsion étant stoppée. Elle a produit deux pièces

Dans une écriture produite hors délai de recours, la recourante a produit trois pièces.

L'intimé L. _____ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

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, la recourante 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.

2. Aux termes de l'art. 27 al. 2 LPEBL, si le président tient le recours pour recevable, il en communique un exemplaire à la partie adverse en lui fixant un bref délai pour se déterminer par écrit. Il n'y a pas d'autres écritures. La jurisprudence en a déduit que le recourant n'était pas autorisé à déposer des écritures en dehors du délai de recours (JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 27 LPEBL, p. 216).

En l'espèce, les pièces annexées au courrier de la recourante du 1^{er} mai 2009, déposées hors délai de recours, sont irrecevables.

3. a/aa) 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.

bb) La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise à moins que celles-ci ne tendent à établir un moyen de nullité, soit la violation de règles de procédure (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et références).

En l'espèce, la procuration produite en annexe du recours tend à établir un fait de procédure. Elle est ainsi recevable. Les autres pièces sont, en vertu de la réglementation susmentionnée, irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance.

b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (anciennement art. 4 aCst.; Feuille Fédérale [FF] 1997 I 146) 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 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

4. La recourante fait valoir qu'elle a réglé, le 16 mars 2009, le loyer du mois de mars 2009 et que, conformément à son engagement du 9 mars 2009, elle a adressé à l'intimé une proposition de règlement de l'arriéré. Au vu de ces éléments, elle requiert que l'expulsion soit stoppée et qu'un délai de six mois lui soit accordé pour se mettre à jour.

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.

Faute de paiement dans le délai fixé, 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 (art. 257d al. 2 CO).

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).

En l'espèce, la recourante admet que l'arriéré de loyer réclamé par la sommation du 10 septembre 2008 n'a pas été intégralement réglé dans le délai fixé par celle-ci. L'intimé était donc en droit de résilier le bail le 18 novembre 2008 pour le 31 décembre 2008 et le premier juge ne pouvait que donner suite à la requête d'expulsion.

Il ne ressort pas de l'ordonnance attaquée ni des pièces du dossier de première instance que l'intimé aurait fourni à la recourante des assurances quant à la continuation du bail en relation avec un plan de paiement de l'arriéré; le congé n'apparaît dès lors pas contraire aux règles de la bonne foi. Les pièces nouvelles produites par la recourante en deuxième instance n'émanent d'ailleurs pas de l'intimé ou de son mandataire et l'on ne saurait dès lors considérer que le premier a donné son accord à la conclusion d'un nouveau bail avec la recourante portant sur l'appartement en cause.

L'ordonnance attaquée échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance fixés à 100 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 al. 1 TAgr; 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,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** La recourante N. _____ doit payer à l'intimé L. _____ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 mai 2009

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 :

- Fiduciaire Datanova SA (pour N. _____),
- M. Daniel Schwab (pour L. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 51'200 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 Lavaux-Oron.

Le greffier :