

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 16 juillet 2009

Présidence de M. F. MEYLAN, président
Juges : MM. Creux et Denys
Greffier : M. Jaillet

Art. 106, 257d al. 1, 274g al. 1 let. a CO, 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.T.**_____, à [...], partie locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 mai 2009 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec **S.**_____, à [...], partie bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 12 mai 2009, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à G.T._____ de quitter et rendre libres pour le 12 juin 2009 les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de deux pièces au rez-de-chaussée et dépendances, soit cave et galetas) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleuse à 304 francs (III), dit que G.T._____ versera à S._____ la somme de 554 francs à titre de dépens (IV) et dit que la présente ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

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

1. Par contrat de bail à loyer du 18 février 1998, S._____ a remis en location à G.T._____ un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée avec cave et galetas [...], à [...], pour un loyer mensuel total de 1'140 fr. (1'000 fr. de loyer net + 70 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires + 70 fr. de location de place de parc).

Le bail était prévu pour durer du 1^{er} mars 1998 au 1^{er} mars 1999 puis se renouveler, aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

2. Par courriers recommandé et sous pli simple du 5 décembre 2008, la bailleuse, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a mis en demeure G.T._____ de s'acquitter de la somme de 32'350 fr., correspondant à 25 loyers impayés entre janvier

2002 et décembre 2008 (28'500 fr.), plus les intérêts de retard (2'850 fr.) et une indemnité à titre de réparation du dommage supplémentaire (1'000 fr.), en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié.

Le 14 décembre 2008, G.T._____ a émis un ordre de paiement en faveur de S._____, comprenant deux montants pour un total de 18'240 fr. correspondant à 16 mois de loyer. Suite à un retard de la Poste, les paiements n'ont été exécutés que le 23 décembre 2008 au lieu du 15 décembre 2008.

Par courrier recommandé du 14 janvier 2009, le bailleur, par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2009, au moyen d'une formule officielle de notification de résiliation de bail.

Par lettre du 2 février 2009, Jean-Marc Decollogny a informé G.T._____ que sa cliente avait reçu au 2 janvier 2009 l'acompte de 18'240 fr., qu'il restait un solde de 16'390 fr. à payer et que dans l'état, les effets résultant de la notification de résiliation pour fin février 2009 demeuraient réservés.

3. Par requête du 2 mars 2009, S._____, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a requis du juge de paix l'expulsion de G.T._____, précisant que la locataire n'avait pas payé le solde des loyers dus selon décompte du 5 décembre 2008.

Le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a tenu une audience le 28 avril 2009 à la suite de laquelle il a rendu l'ordonnance attaquée. Personne ne s'y était présenté.

En droit, le premier juge a considéré en substance que le congé était valable.

B. Par acte du 4 juin 2009, G.T._____ a demandé le relief de cette ordonnance, concluant implicitement à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée à son encontre.

Par prononcé du 5 juin 2009, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a déclaré la demande de relief tardive et, partant, irrecevable. Il a néanmoins transmis cette demande au Tribunal cantonal comme susceptible de constituer un recours contre son ordonnance d'expulsion du 12 mai 2009.

B.T._____, fille de la recourante, a déposé spontanément une écriture le 8 juillet 2009, à laquelle étaient jointes un certain nombre de nouvelles pièces. G.T._____ a déposé une nouvelle écriture le 12 juillet 2009.

L'intimée a renoncé à se déterminer.

En droit :

1. Le recours, transmis par le juge de paix, a été déposé en temps utile et comporte des conclusions implicites en réforme tendant au rejet de la requête. Il est formellement recevable.

2. a) 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 contre les prononcés du juge de paix rendus en application de cette loi lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), lorsque l'assignation n'a pas été régulière (let. b) ou lorsque les règles essentielles de la procédure ont été violées et que l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

En l'occurrence, la recourante n'invoque aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité. En particulier, la convocation à l'audience du juge de paix, venue en retour avec la mention "non réclamée", a été régulièrement notifiée à la locataire par affichage sur sa porte, comme le mentionne le procès-verbal de notification de l'huissier qui y a procédé. Par ailleurs, la loi ne prévoit pas qu'un tel mode de notification soit "doublé" par l'envoi de l'acte sous pli simple, comme le laisse prétendre la recourante (cf. sur ce point art. 26 et 27 CPC).

b) Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43, c. 1a, JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 4 in fine ad art. 356 CPC, p. 537). 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 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 a contesté la validité du congé devant la commission de conciliation compétente (cf. lettre du président de ladite commission du 21 avril 2009). Partant, le recours doit être examiné avec un plein pouvoir d'examen par la cour de céans.

3. a) La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un

moyen de nullité (art. 25 LPEB a contrario; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEB, p. 214).

Les pièces nouvelles ainsi que les écritures de la recourante et de sa fille, toutes déposées hors délai, ne constituent pas des pièces destinées à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité, comme on l'a vu. Elles doivent par conséquent être écartées.

b) La recourante n'a pas procédé en première instance. Aussi n'a-t-elle pu produire la contre-preuve du paiement des arriérés de loyers que lui réclame la bailleuse dans sa commination du 5 décembre 2008 (cf P. 2), puis dans son décompte du 2 février 2009 (cf. P. 7). Elle n'a pas non plus invoqué la prescription pour les arriérés de loyers de plus de cinq ans (art. 128 CO), ce qu'il lui incombait de faire si elle entendait soulever ce moyen comme elle semble le suggérer dans son écriture de recours (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., Lausanne 2008, chap. 29, ch. 2.7, pp 728-729).

4. Il convient en premier lieu d'examiner la régularité de la sommation du 5 décembre 2008, qui porte en compte non seulement des arriérés de loyers de 2002 à 2008, par 28'500 fr., mais également des intérêts de retard par 2'850 fr. ainsi qu'une indemnité de 1'000 fr. à titre de réparation pour dommage supplémentaire, soit un montant total de 32'350 francs.

Si des intérêts moratoires liés au loyer arriéré sont assimilables à celui-ci et sont donc admissibles (cf. Lachat, op. cit, chap. 27 ch. 2.1.3, p. 664), il n'en va pas de même du "dommage supplémentaire" selon l'art. 106 CO, lequel ne peut être compris dans la mise en demeure (Ch. rec., 18 janvier 2006, n° 89; Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO, p. 257; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, 1999, p. 18). A cet égard, la manière de procéder de l'intimée

n'est pas admissible, ce qui ne pouvait échapper à son conseil qui est à l'origine de la mise en demeure. C'est par conséquent pour un montant de 1'000 fr. supérieur à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée que la sommation a été adressée.

La jurisprudence de la cour de céans considère que le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné (soit du simple au double) par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, 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 (Ch. rec., 7 février 2008, n° 59/l). L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (Ch. rec., 18 janvier 2006, n° 89 précité). Dans une autre affaire (Ch. rec., 23 février 2006, n° 131), où la mise en demeure a été signifiée pour un montant excédant de 11,5 % celui pour lequel le bailleur était habilité à le faire, la Chambre des recours a considéré que le congé n'était pas inefficace.

En l'espèce, il y a lieu d'admettre qu'un montant de 1'000 fr. sur un total 32'350 fr. ne rend pas disproportionnée pour le locataire la prétention contenue dans une mise en demeure.

5. a) Reste encore à examiner si la résiliation du bail a été signifiée conformément à la loi, soit à l'expiration du délai fixé par le bailleur au locataire pour s'acquitter des arriérés de loyers dus.

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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO court dès le moment où le locataire reçoit la sommation. Si un pli recommandé n'est pas remis immédiatement à son destinataire, c'est le moment où celui-ci retire le pli au bureau de poste qui est déterminant. Si la communication n'est pas retirée dans le délai de garde de sept jours, elle est réputée reçue le dernier jour dudit délai (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205, c. 2, p. 207).

c) La commination du 5 décembre 2008 n'a pas été retirée par la locataire à l'expiration du délai de garde, soit au 15 décembre 2008. Le délai de paiement commençait donc à courir le 16 décembre 2008 pour venir à échéance le 14 janvier 2009. La lettre de résiliation du contrat de bail par la bailleresse a été expédiée le 14 janvier 2009, soit le dernier jour du délai comminatoire. Elle a cependant été reçue par la locataire au plus tôt le lendemain et le pli qui la contenait n'a pas été retiré dans le délai de garde, si bien que la locataire a bénéficié de trente jours pleins pour pouvoir s'acquitter des arriérés. Le congé est, dans un tel cas, réputé valablement donné (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, ch. 2.3.5, pp. 670-671, note de bas de page 58 et les références citées). En outre, il a été donné pour le 28 février 2009, respectant ainsi le délai de résiliation de trente jours pour la fin d'un mois prescrit par l'art. 257d al. 2 CO.

La recourante a donné un ordre de paiement portant sur une partie de l'arriéré qui lui était réclamé, soit 18'240 fr., le 14 décembre 2008. Suite à une erreur de la Poste, cet ordre n'a été traité que huit jours plus tard (cf. lettre de la Poste du 30 décembre 2008, P. 3). Il est néanmoins intervenu durant le délai comminatoire et a été pris en compte par la bailleresse (cf. P. 6). Ce paiement n'était cependant que partiel et ne couvrait pas l'entier du montant réclamé dans la mise en demeure.

Il s'ensuit que le congé a été valablement donné et que l'expulsion de la recourante ne peut qu'être confirmée.

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

Les frais de deuxième instance, fixés à 585 fr. doivent être supportés par la recourante (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui ne s'est pas déterminée.

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 de la recourante G.T. _____ sont arrêtés à 585 fr. (cinq cent huitante-cinq francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 juillet 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 à :

- Mme G.T. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour S. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 49'020 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 :