

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 27 août 2009

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

Art. 457 al. 1 CPC, 23 LPEBL, 257d CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**_____, à **V.**_____, partie locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 juin 2009 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec la **MUNICIPALITE DE V.**_____, partie bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 26 juin 2009, notifiée le 2 juillet 2009 à la recourante, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à J._____ de quitter et rendre libres pour le 3 août 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] V._____ (I), dit qu'à défaut de quitter ces locaux, elle y sera contrainte par la force, selon les règles des articles 508 ss CPC (II), arrêté les frais et dépens (III et IV), et dit que l'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. a) Par contrat de bail à loyer du 26 avril 1995, la Commune de V._____ par l'intermédiaire de sa municipalité, a remis en location à J._____ un appartement de 3,5 pièces, plus une cave, situés à la rue [...], à V._____, pour un loyer mensuel total de 1'000 fr. (900 fr. de loyer net + 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude).

Le bail était prévu pour durer du 1^{er} juillet 1995 au 1^{er} juillet 1996, puis se renouveler, aux mêmes conditions pour trois mois, 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 de trois mois en trois mois.

b) Par contrat de bail à loyer du 28 juillet 2005, la Commune de V._____, par l'intermédiaire de sa municipalité, a également remis en location à J._____ une chambre dans les combles avec douce-WC, situé dans le même immeuble, pour un loyer mensuel de 150 francs.

Le bail était prévu pour durer du 1^{er} août 2005 au 1^{er} août 2006, puis se renouveler, aux mêmes conditions pour trois mois, 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 de trois mois en trois mois.

2. Par courriers recommandé et sous pli simple du 17 février 2009, la bailleresse a mis en demeure J._____ de s'acquitter de la somme de 8'450 fr. 10, correspondant au solde des loyers ouverts au 17 février 2009 (7'250 fr.) et au loyer de mars 2009 (1'200 fr.), en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai au 23 mars 2009, le bail serait résilié au 30 avril 2009.

Par courriers recommandés du 24 mars 2009, la bailleresse a résilié les deux contrats de bail pour le 30 avril 2009, au moyen de formules officielles de notification de résiliation de bail.

Le 15 avril 2009, J._____ a contesté les congés devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

3. Par requête du 6 mai 2009, la bailleresse a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron l'expulsion de J._____, précisant que cette dernière n'avait pas payé le montant de 8'450 fr. 10 d'arriérés de loyers.

Le juge de paix a tenu une audience le 26 juin 2009 à la suite de laquelle il a rendu l'ordonnance attaquée. Les deux parties s'y étaient présentées.

En droit, le premier juge a considéré en substance que les congés étaient valables.

B. Par acte du 13 juillet 2009, J._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les avis de résiliation sont nuls et que l'intimée est déboutée de ses conclusions, subsidiairement à son annulation. Elle a par ailleurs produit plusieurs pièces nouvelles et requis l'effet suspensif.

Par avis du 22 juillet 2009, le Président de la cour de céans a octroyé l'effet suspensif.

L'intimée a 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'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 vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). 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, la recourante a contesté le congé devant la commission de conciliation. La cour de céans dispose donc d'un plein pouvoir d'examen en droit.

2. 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 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). Si la partie recourante entend remettre en cause l'établissement des faits, elle doit établir une appréciation arbitraire des preuves.

La procédure des art. 23 ss LPEBL ne prévoit pas que l'autorité de recours puisse ordonner des mesures d'instruction complémentaires. La Chambre des recours dispose certes d'un libre pouvoir d'examen en droit, mais non en fait. En l'occurrence, c'est donc en vain que la recourante requiert des mesures d'instruction sous la forme d'audition de témoins.

La recourante n'a fait valoir aucun moyen de nullité de l'art. 23 al. 1 LPEBL. Dans ces conditions, les pièces nouvelles qu'elle produit à l'appui de son recours sont irrecevables, en particulier le courrier de l'intimée du 24 septembre 2008, qui ne figure pas au dossier de première instance (art. 25 LPEBL *a contrario*; Guignard, *in* Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

3. Le bail est signé entre la commune de V._____, représentée par la municipalité, et la recourante. On comprend que la municipalité agit au nom de la commune dans la procédure et c'est donc bien la commune qui est partie.

4. La recourante invoque un accord passé avec l'intimée qui résulte du courrier précité du 24 septembre 2008, par lequel elle devait s'acquitter mensuellement de 150 fr. en rattrapage de l'arriéré de loyer. Elle indique que, même si elle n'a pas signé cet accord, elle a versé les 150 fr. mensuels et par conséquent respecté l'accord. Elle en déduit que l'intimée n'était pas habilitée à lui adresser la mise en demeure du 17 février 2009.

Savoir si les parties ont passé un accord et quel en est le contenu sont des questions de fait (cf. Tercier, Le droit des obligations, 3ème éd., 2004, n. 526 p. 115). En l'espèce, le premier juge n'a pas retenu l'existence d'un accord. La recourante ne démontre pas qu'il aurait à cet égard procédé à une appréciation arbitraire des preuves. Comme on l'a vu, la production du courrier du 24 septembre 2008 est irrecevable. La recourante ne saurait ainsi se prévaloir d'un accord. Au demeurant, le courrier précité détermine l'arriéré dû, fixe le montant mensuel à rembourser et mentionne que si la recourante y agrée, elle doit retourner le courrier signé pour accord. Or, elle ne l'a pas fait, de sorte que la forme écrite voulue par l'intimée n'a pas été respectée. Cela implique que les parties n'ont pas été liées (cf. art. 16 al. 1 CO). En outre, l'intimée relève que la recourante n'a de toute façon pas respecté l'échéance de janvier 2009, que ce soit pour le loyer ou l'arriéré. Les pièces au dossier n'établissent pas qu'un paiement serait alors intervenu. Ainsi, même en supposant l'existence d'un accord, la recourante ne l'aurait elle-même pas respecté et ne saurait l'opposer à l'intimée.

5. a) Pour réclamer le paiement de 8'450 fr. 10 représentant le solde de loyers ouverts au 17 février 2009 (par 7'250 fr. 10) et le loyer de mars 2009 (par 1'200 fr.), l'intimée a adressé à la recourante par pli du 17 février 2009, notifié le lendemain, une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai au 23 mars 2009, le bail serait résilié. Par avis officiels sous plis recommandés du 24 mars 2009, l'intimée a signifié à la recourante que les baux étaient résiliés pour le 30 avril 2009.

b) 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, la recourante ne s'est pas acquittée de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire imparté, qui respectait le délai minimal de trente jours. Les conditions d'application de l'art. 257d al. 2 CO apparaissent ainsi réunies.

c) La question se pose cependant de savoir si le congé ne serait pas inefficace, soit dénué d'effet juridique parce qu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Tel est le cas du congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû. 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. 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).

Le premier juge a relevé que le montant de l'arriéré résultant des décomptes et preuves de paiement s'élevait à 6'950 francs. Le montant total de 8'450 fr. qui figure dans la mise en demeure du 17 février 2009 est donc trop élevé de 1'500 francs. Toutefois, ce montant de 8'450 fr. incluait le loyer du mois de mars 2009, par 1'200 fr., la mise en demeure distinguant clairement ce montant de l'arriéré proprement dit, par 7'250 francs. Dès lors que l'avis comminatoire fixait un délai de paiement au 23 mars 2009, le loyer de mars devenait exigible à cette échéance. On ne saurait ainsi considérer que la recourante s'est trouvée incapable de faire la part des choses entre l'arriéré de 7'250 fr. et le loyer courant de mars 2009 de 1'200 fr., la mise en demeure en faisant la distinction. Il est par ailleurs vrai que l'arriéré de 7'250 fr. est trop élevé de 300 fr. par rapport à l'arriéré de 6'950 fr. retenu par le premier juge sur la base du dossier. Cette différence de 300 fr. est trop faible pour avoir une incidence sur la validité de la mise en demeure.

Il résulte de ce qui précède que la mise en demeure était suffisamment claire et ne saurait être taxée de disproportionnée au point de rendre inefficace la résiliation subséquente des baux. Dans ces conditions, le recours est infondé.

6. En conclusion, le recours doit être rejeté. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause sera renvoyée au juge de paix pour qu'il fixe à nouveau le délai de libération des locaux actuellement occupés par la recourante, une fois les considérants du présent arrêt notifiés aux parties.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 384 fr. (art. 232 TFJC). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, par 500 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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à nouveau, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, le délai de libération des locaux occupés par la locataire J. _____ dans l'immeuble sis [...], [...] V. _____.
- IV.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 384 fr. (trois cent huitante-quatre francs).

V. La recourante J._____ doit verser à l'intimée Commune de V._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 août 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 :

- Me Pascal Junod, avocat (pour J._____),
- Me Luc Pittet, avocat (pour la Municipalité de V._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 42'700 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 :