

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 27 novembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 257d CO ; 23, 24, 29 LPEBL ; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____, à Morges, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 septembre 2009 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**_____, à Morges, requérant.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 septembre 2009, notifiée aux parties le 25 septembre 2009, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à R._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 octobre 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], à [...], (appartement de 5 pièces et demie au 3^{ème} étage) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, la prénommée y serait contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 ; RSV 270.11) (II), statué sur les frais et dépens (III et IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

Par lettre recommandée du 7 mai 2009, le bailleur W._____ a sommé la locataire R._____ de régler dans les trente jours, sous peine de résiliation du bail, un montant de 3'497 fr. 05 correspondant au solde de 904 fr. 05 du loyer du mois d'avril 2009 et au loyer du mois de mai 2009, d'un montant de 2'593 francs.

La locataire n'ayant pas réglé l'arriéré réclamé, le bailleur lui a signifié, par avis officiels du 15 juin 2009, la résiliation de son bail pour le 31 juillet 2009.

L'intéressée n'a pas contesté son congé devant la commission de conciliation.

Le 4 août 2009, le bailleur a requis du Juge de paix du district de Morges l'expulsion de sa locataire, expliquant notamment que le solde dû pour le loyer du mois d'avril 2009 devait se comprendre en ce sens qu'il avait déduit du loyer de sa locataire (2'593 fr.) un trop perçu de frais de chauffage et accessoires de 1'360 fr. 95 (cf. décompte du 18.08.2008 ;

P. 7) que celle-ci avait versé, ainsi que divers acomptes qu'elle avait payés d'un montant total de 328 francs.

En droit, le juge de paix a considéré que la locataire ne s'était pas acquittée de l'arriéré de loyers dû dans le délai comminatoire requis, que le congé était valable et que son expulsion était par conséquent fondée.

B. Par acte du 3 octobre 2009, la locataire a recouru contre ce prononcé et conclu en substance à sa réforme, en ce sens qu'elle ne doit pas être expulsée. Elle a produit une pièce.

Par mémoire du 24 novembre 2009, le bailleur a conclu, avec suite de frais et dépens des deux instances, 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 un recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (al. 2) (JT 1993 III 88 c. 2 ; JT 1977 III 96).

b) En vertu de l'article 24 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile, par une partie qui a un intérêt à procéder. Il est formellement recevable.

c) L'article 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, dispose d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79).

En l'espèce, la recourante n'a pas saisi la commission de conciliation ; le pouvoir d'examen de la cour de céans est par conséquent limité en droit à l'arbitraire.

d) D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'article 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 de complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC ; 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. Il permet à la cour de céans de statuer en réforme, sous l'angle de l'arbitraire.

e) N'ayant recouru qu'en réforme, la recourante ne peut produire des pièces nouvelles (cf. Ducret et alii, Procédure spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEBL, et les réf. citées). Il s'ensuit que la pièce nouvelle qu'elle a jointe à son recours est irrecevable.

2. La recourante conteste son expulsion, soutenant en substance que celle-ci n'est pas fondée, compte tenu des montants qu'elle a payés en trop au titre d'acomptes de chauffage et frais accessoires qu'elle a

versés à l'intimé et qui, s'ils avaient été déduits de l'arriéré que celui-ci lui réclame, auraient entraîné l'annulation totale de la dette de loyer qu'elle a vis-à-vis de lui.

a) Tout d'abord, l'ordonnance d'expulsion critiquée n'est pas fondée sur le non-paiement d'acomptes de frais de chauffage et accessoires, mais sur un arriéré de loyers. Ensuite, l'intimé a de toute façon porté au crédit de la recourante la créance de frais de chauffage et accessoires qu'elle avait à son encontre, portant la dette de loyers de 5'186 fr., à 3'497 fr. 05. La recourante paraît soutenir sur ce point que l'intimé n'a pas tenu compte de l'intégralité de la créance qu'elle détiendrait à ce titre ; elle ne le prouve cependant pas. En particulier, elle n'indique pas en quoi le décompte de chauffage et frais accessoires du 18 août 2008 sur lequel l'intimé s'est basé pour opérer la déduction à laquelle elle avait droit serait erroné. La recourante est donc bien débitrice des montants qui sont réclamés dans l'avis comminatoire du 7 mai 2009.

b) Par ailleurs, pour que la dette s'éteigne par voie de compensation en temps utile, il faut, dans la procédure de résiliation anticipée du bail en cas de demeure du locataire instituée par l'art. 257d al. 1 CO, que celui-ci invoque la compensation avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 c. 6b/bb). Le locataire débiteur doit exprimer clairement son intention de compenser. Sa déclaration de volonté doit permettre au bailleur créancier de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et qu'elle est la créance compensante. Si le locataire débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une autre contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 c. 3.1.1).

En l'espèce, à supposer que la recourante invoque la compensation, elle n'a pas manifesté sa volonté dans le délai requis ni ne l'a formulée de manière claire et précise de sorte que l'intimé puisse comprendre les montants qu'il aurait fallu, selon elle, compenser. Elle n'est

donc pas fondée à se prévaloir à présent, à supposer que telle soit son intention, d'une quelconque compensation.

3. Par ailleurs, la procédure que l'intimé a suivie pour non-paiement du loyer est régulière (art. 257d CO) ; la recourante ne le conteste pas.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 300 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Succombant à l'action, la recourante doit payer à l'intimé la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC).

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 sont arrêtés à 300 francs (trois cents francs).

IV. La recourante R._____ doit payer à l'intimé W._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 novembre 2009

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 :

- Mme R._____,
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour M. W._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 Morges..

La greffière :