

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 18 février 2010

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

Art. 7 RULV; 23, 24, 29 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____ SA, à Lausanne, requérante, contre l'ordonnance rendue le 2 décembre 2009 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **L.**_____ SA et **A.**_____, à Yverdon-Les-Bains, intimés.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 décembre 2009, notifiée aux parties le 11 décembre 2009, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a rejeté la requête d'expulsion déposée par la bailleresse R. _____ SA contre les locataires L. _____ SA et A. _____ (I), arrêté les frais de justice de la bailleresse (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

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

Par contrat de bail à loyer du 18 mars 2005, R. _____ SA a donné en location à Q. _____ SA des bureaux d'une surface de 396 m² ainsi que trois places de parc situés au n° 9 de la rue [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} avril 2005 au 1^{er} avril 2010, ce contrat devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans aux même conditions, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance (ch. 1). Payable par mois d'avance, selon les modalités fixées par le bailleur, le loyer avait été fixé au montant total de 5'290 fr. par mois; il comprenait 170 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, ainsi que 120 fr. de loyer pour les places de parc. En cas de retard de paiement de plus de dix jours, la bailleresse pouvait, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance (ch. 2). Le contrat de bail renvoyait aux Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV) (ch. 8.a).

Le 27 mars 2009, R. _____ SA a transféré le bail à L. _____ SA et A. _____. Le contrat conclu à cet effet mentionnait que les repreneurs connaissaient parfaitement la teneur du bail transféré,

notamment les clauses particulières qui en faisaient partie intégrante (ch. 3, p. 2).

Le 1^{er} juillet 2009, la gérante V._____ SA, agissant pour le compte de R._____ SA, a adressé à chacun des locataires la lettre recommandée suivante :

"Madame, Monsieur,

Le contrôle de nos comptes relève qu'en dépit de notre **rappel/mise en demeure**, vos locations n'ont pas été réglées dans le délai de dix jours et ne sont donc payées qu'au 31 mai 2009.

Dans ces circonstances, nous nous voyons contraints d'exiger, dès le début de ce mois, le versement de vos loyers et acomptes de chauffage par **trimestre civil d'avance**. Vu ce qui précède, vous nous devez à ce jour les loyers de Juin, Juillet, Août, Septembre 2009, dès lors échus, qui totalisent :

Loyer	du 01.06.2009	au 30.09.2009
Fr. 20000.00		
Forfait chauffage mensuel	du 01.06.2009	au 30.09.2009
Fr. 680.00		
Place de parc	du 01.06.2009	au 30.09.2009
Fr. 480.00		
Frais de mise en demeure		
Fr. 20.00		
Total		
Fr. 21180.00		

Conformément aux dispositions de l'article 257 d CO, nous vous mettons en demeure de vous acquitter du paiement de ce montant dans les 30 jours à compter de la réception de la présente.

Si votre règlement ne nous est pas **parvenu** dans ce délai, **nous serons en droit de résilier votre bail** en application de la disposition légale susmentionnée.

Cette mise en demeure vous est adressée sans préjudice d'une éventuelle procédure de recouvrement, tous dommages-intérêts étant par ailleurs réservés.

Veillez agréer (...)"

Faute de paiement dans le délai indiqué, V._____ SA a signifié aux deux locataires, par formules officielles adressées à chacun d'eux par

voie recommandée le 27 août 2009, que le bail était résilié pour le 30 septembre 2009.

Le 27 octobre 2009, elle a requis de la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois leur expulsion.

En droit, la juge de paix a rejeté cette requête. Se fondant sur l'arrêt de la Chambre des recours du 28 août 2007 (n° 420/I), elle a considéré que, faute d'avoir produit le rappel/mise en demeure qu'elle avait invoqué dans sa commination du 1^{er} juillet 2009, la requérante n'avait pas établi avoir informé les locataires de leur devoir de payer désormais le loyer par trimestre d'avance avant d'exiger d'eux ledit paiement, ni avoir respecté la procédure de l'art. 7 RULV. Elle ne pouvait donc pas leur réclamer une somme largement supérieure (21'160 fr.) à celle qui était en souffrance (10'580 fr.), de sorte que le congé était inefficace.

B. Par recours motivé du 14 décembre 2009, R._____ SA a recouru contre cette ordonnance et conclu, principalement, à sa réforme en ce sens que l'expulsion de A._____ et de L._____ SA est ordonnée, subsidiairement que l'ordonnance du 2 décembre 2009 est "annulée d'office et la cause renvoyée à une autre juridiction du même ordre que celle dont le jugement est annulé".

Les intimés ne se sont pas déterminés dans le délai imparti.

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 incompetent; 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 (art. 23 al. 2 LPEBL), ce recours pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43).

S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à l'art. 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL). Elle doit admettre comme constants les faits retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; JT 1993 III 88).

L'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait toutefois s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. Dans un tel 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, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL). En l'espèce, les intimés n'ont pas contesté la validité du congé auprès de l'autorité de conciliation. Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours se limite donc au déni de justice.

Il y a déni de justice matériel si la décision attaquée est arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore si le juge a statué contrairement à une disposition légale précise ou s'est mis en contradiction flagrante avec les pièces en sa possession (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une solution autre apparaît concevable ou même préférable (ATF 129 I 8 c. 2.1).

2. L'article 257d al. 1 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 et ceux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le premier juge s'est référé à un arrêt de la cour de céans du 28 août 2007 (n° 420/I), traitant du même objet et admettant un recours contre une décision d'expulsion, au motif que l'art. 7 RULV, qui prévoit le paiement du loyer par trimestre d'avance, est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas, en effet, requérir immédiatement le paiement du loyer par trimestre d'avance, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO. Il doit procéder en deux temps : d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, qu'il peut adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte.

On peut ajouter que l'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 257d CO). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui le permettent, le courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 666).

3. En l'espèce, la mise en demeure à forme de l'art. 257d CO du 1er juillet 2009 comprenait tout à la fois le rappel, l'exigence d'un paiement trimestriel, la prise en compte des loyers non seulement échus (soit juin et juillet 2009), mais également ceux des mois d'août et septembre 2009, loyers non encore échus.

La commination portait sur un total de Fr. 21'180.-, soit les loyers du 1er juin au 30 septembre 2009. La lettre du créancier recourant ne faisait aucune distinction entre les loyers échus et ceux qui ne l'étaient pas encore. Au surplus, la somme réclamée aux locataires était largement supérieure à celle en souffrance, ce qui rendait inefficace le congé donné ensuite de la commination (CREC n° 420/I du 28 août 2007 et réf. citées).

4. Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté, le recourant n'invoquant au surplus aucun motif de nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC), et que l'ordonnance doit être confirmée.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 511 francs (art. 232 al. 1 TFJC, par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

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 R. _____ SA sont arrêtés à 511 fr. (cinq cent onze francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 février 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. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour R. _____ SA),
- L. _____ SA,
- M. A. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :

- Mme la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois.

La greffière :