

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 19 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffière : Mme Rossi

Art. 2 CC; 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____, à Vevey, et **R.**_____, domicile élu à Vevey, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 janvier 2010 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les recourants d'avec **T.**_____ **SA**, domicile élu à Lausanne, baillesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 janvier 2010, notifiée le 27 janvier 2010 à V._____ et présumée notifiée le 29 janvier 2010 à R._____ qui n'a pas retiré le pli, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à V._____ et R._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 22 février 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Vevey, [...] (appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage avec une cave, un galetas et un bûcher) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la bailleresse T._____ SA à 250 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 450 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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

Par contrat de bail à loyer du 17 juin 1989, [...] a remis en location à R._____ l'appartement de 5 pièces, avec cave, bûcher et galetas, sis [...], à Vevey. Ce contrat était signé par le locataire et son épouse V._____. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 1989 au 30 septembre 1990, le bail devait se renouveler pour trois mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de trois mois en trois mois. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'530 fr. par mois, acompte de chauffage par 130 fr. inclus.

Selon la formule officielle du 23 février 1998, le loyer s'est élevé à 1'790 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 1998, acompte de chauffage et d'eau chaude par 150 fr. compris.

Depuis le 6 mai 2008, T._____ SA est propriétaire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux en cause.

Par courriel du 19 juin 2008, [...] SA a indiqué à X._____ SA, nouvelle représentante de la bailleuse, que le montant des charges pour l'appartement loué par R._____ avait été baissé à 200 fr. dès le mois d'avril 2007.

Par courriers recommandés du 10 août 2009, X._____ SA a mis en demeure V._____ et R._____ de s'acquitter du montant de 3'680 fr., correspondant aux loyers nets des mois de juillet et août 2009, par 3'280 fr., et aux charges pour cette période, par 400 francs. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

La bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2009, par formules officielles du 23 septembre 2009.

Le 4 novembre 2009, T._____ SA a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut l'expulsion de V._____ et R._____ de l'appartement en cause.

La bailleuse et V._____ ont comparu à l'audience du juge de paix du 12 janvier 2010. V._____ a produit une pièce, soit un exemplaire du courrier qu'elle avait adressé à X._____ SA le 24 novembre 2009 et de son annexe comprenant la copie de six récépissés. Il ressort de ces documents qu'elle allègue s'être acquittée régulièrement de tous les loyers et n'avoir aucun retard dans le paiement de ceux-ci. Selon les récépissés, les versements de 1'840 fr. ont été effectués les 6 juillet, 12 septembre, 12 octobre et 10 novembre 2009 en faveur de la gérance sur le compte de chèque postal numéro [...] d'UBS SA. Les dates des sceaux postaux apposés sur les deux derniers récépissés ne sont pas lisibles.

Par courrier du 12 janvier 2010, la bailleuse a transmis au juge de paix une copie de la lettre qu'elle avait adressée le 1^{er} décembre 2009 à V._____. Elle indiquait dans cette dernière correspondance - rédigée en réponse à celle du 24 novembre 2009 - ne pas avoir perçu les versements effectués les 12 septembre et 12 octobre 2009, que ces paiements comportaient «certainement une erreur de référence» et laissait le soin à V._____ de faire une demande de recherche auprès de Postfinance, voire de l'UBS. Tout en rappelant l'absence de paiement le 1^{er} février 2009, la gérance mentionnait que «pour notre part, votre loyer est actuellement payé au 31 août 2009».

En droit, le premier juge a retenu que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti et considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. Par acte du 4 février 2010, V._____ et R._____ ont recouru contre cette ordonnance, contestant leur expulsion et requérant implicitement l'effet suspensif. Ils ont produit une pièce.

Par décision du 10 février 2010, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif au recours.

Dans son mémoire du 11 mars 2010, l'intimée T._____ SA a conclu, sous suite de dépens des deux instances, à la confirmation de l'ordonnance.

En droit :

1. 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: 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'alinéa 2 de cette disposition, 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 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du 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 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).

2. a) 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, pour réclamer le paiement de 3'680 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet et août 2009, l'intimée a adressé aux recourants, par courriers recommandés séparés du 10 août 2009, une mise en demeure comportant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'intimée a résilié le bail pour le 31 octobre 2009, par formules officielles adressées sous plis recommandés le 23 septembre 2009 à chacun des recourants.

b/aa) Le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.3.5, p. 671). La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire.

bb) En première instance, la recourante V._____ a produit un courrier adressé à la gérance immobilière le 24 novembre 2009, dans lequel elle relevait qu'elle n'avait aucun retard dans le paiement des loyers. Etaient annexés à ce courrier six récépissés postaux attestant de versements en faveur de la gérance de 1'840 fr. chacun - soit le montant du loyer - les 6 juillet, 12 septembre, 12 octobre et 10 novembre 2009 sur le compte de chèque postal numéro [...] d'UBS SA. Les dates des sceaux postaux ne sont pas lisibles sur les deux derniers récépissés mais on peut supposer qu'elles avaient trait aux mois de juin et août 2009. Il ressort également du dossier de première instance que la gérance immobilière a répondu à cette lettre le 1^{er} décembre 2009, indiquant que les paiements des 12 septembre et 12 octobre 2009 n'avaient pas été perçus - ceux-ci comportant «certainement une erreur de référence» -, et invitant la recourante à procéder à une recherche auprès de Postfinance. Tout en rappelant l'absence de paiement le 1^{er} février 2009, la représentante de la bailleuse mentionnait enfin que «pour notre part, votre loyer est actuellement payé au 31 août 2009». Le premier juge n'a pas tenu compte de ces deux courriers.

En deuxième instance, les recourants ont produit une copie de onze récépissés postaux, qui attestent du versement des loyers pour toute

l'année 2009, à l'exception du mois de février. Il en ressort tout particulièrement que le loyer des mois de juillet et août 2009 pour lesquels l'avis comminatoire a été adressé ont été payés les 6 juillet et 6 août 2009. Tous les versements 2009 ont été opérés avec les mêmes indications quant au destinataire et au compte de chèque postal concerné, les références remplies à la main correspondant au demeurant aux bulletins préimprimés adressés par la gérance au recourant, comme l'atteste le récépissé portant le sceau postal du 10 janvier 2009. Un éventuel problème de comptabilisation des paiements au sein de la représentante de l'intimée n'apparaît donc pas résulter d'une erreur des recourants dans l'indication du numéro de référence, contrairement à ce qu'a laissé supposer la gérance dans son courrier du 1^{er} décembre 2009.

cc) Il est vrai que les récépissés postaux produits avec le recours viennent pour partie compléter ceux déposés en première instance, de sorte que ces pièces sont dans cette mesure nouvelles. En principe, la production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, sauf celles servant à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le grief tiré de l'abus de droit en raison du déroulement de la procédure est assimilable à la violation d'une règle essentielle de la procédure cantonale et s'apparente à un moyen de nullité (ATF 111 II 62 c. 3; ATF 83 II 345), de sorte qu'il faut admettre que, dans un tel cas, le recourant doit pouvoir produire des pièces nouvelles à l'appui de son recours. Comme notamment un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 215; CREC I, 20 avril 2009, n° 200).

En l'espèce, on peut s'étonner que l'intimée - pourtant représentée par un mandataire professionnel - ne se soit pas exprimée dans ses déterminations du 11 mars 2010 sur les versements du loyer, qui ont manifestement été opérés régulièrement au vu des récépissés

produits par les recourants, le paiement du loyer du mois de juillet 2009 ayant au demeurant été établi par pièce en première instance déjà. Il convient également de relever que, dans son courrier du 1^{er} décembre 2009, la représentante de la bailleuse a indiqué que le loyer était actuellement payé au 31 août 2009. Au vu du comportement de l'intimée, les pièces nouvelles sont, conformément à la jurisprudence susmentionnée, recevables en deuxième instance. Sur la base de celles-ci et du dossier, il y a lieu d'admettre que la résiliation signifiée le 23 septembre 2009 est nulle, l'avis comminatoire du 10 août 2009 ayant été adressé alors que les loyers litigieux des mois de juillet et août 2009 avaient été payés les 6 juillet et 6 août 2009.

3. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée et les chiffres II et IV de son dispositif supprimés. Elle est confirmée pour le surplus.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les recourants ont droit à des dépens de deuxième instance. Ayant agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, ceux-ci sont fixés à 300 fr., en remboursement des frais de justice.

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 admis.

- II. L'ordonnance est réformée comme suit aux chiffres I, II et IV de son dispositif :
 - I. La requête d'expulsion est rejetée.

 - II. et IV. Supprimés.

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).

- IV. L'intimée T. _____ SA doit verser aux recourants V. _____ et R. _____, créanciers solidaires, la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 mars 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 :

- Mme V. _____,
- M. R. _____,
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour T. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 71'760 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :