

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 9 septembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

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 **T.**_____, locataire, à Vevey, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 juin 2010 par la Juge de paix du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **R.**_____, bailleresse, à Vevey.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 juin 2010, la Juge de paix du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à T. _____ de quitter et rendre libres pour le 30 juillet 2010 à midi les locaux occupés (appartement de 1 pièce en duplex et une cave) dans l'immeuble sis à [...], à Vevey (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, T. _____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (II); fixé les frais de justice à 200 fr. pour la requérante R. _____ (III); dit que T. _____ versera à la requérante la somme de 400 fr. à titre de dépens, comprenant 200 fr. en remboursement de ses frais de justice et 200 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV); dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

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

Par contrat de bail à loyer du 31 août 2004, R. _____ a donné en location à T. _____ un appartement de 1 pièce avec cave dans l'immeuble sis à [...], à Vevey . Le loyer mensuel s'élevait à 750 fr., plus 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires. Le 21 mai 2008, il a été augmenté à 772 fr., plus 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires.

Par lettre recommandée du 29 janvier 2010, la bailleuse a mis en demeure T. _____ de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyer de 772 fr. pour le mois de janvier 2010, plus 80 francs d'acompte de chauffage, 120 fr. de frais de rappel et 30 fr. de frais de mise en demeure, soit au total 1'002 fr., sous peine de

résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par avis du 11 mars 2010, notifié sur formule officielle, à T._____, la bailleuse a résilié le bail de la locataire pour le 30 avril 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 16 mars 2010, la locataire a contesté la validité du congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut.

Par requête du 3 mai 2010, la bailleuse a requis de la juge de paix l'expulsion de la locataire des locaux sis à [...], à Vevey.

La locataire a versé un acompte de 100 fr. le 15 février 2010 et de 400 francs le 2 mars 2010.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail des locaux était justifiée pour le motif que la locataire ne s'était pas acquittée des arriérés de loyer dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti.

B. Par acte du 23 juin 2010, T._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée.

L'intimée n'a pas procédé en deuxième instance.

En droit :

1. a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours en nullité 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, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci 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. 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 2008 III 12; JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, la recourante a contesté le congé devant la commission de conciliation compétente, par requête du 16 mars 2010. Elle a ensuite ouvert action, par requête du 17 mai 2010, devant le Tribunal des baux, lequel a transmis le dossier à la Juge de paix du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut. Le recours doit donc être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen par la cour de céans.

b) Déposé en temps utile (art. 24 al. 1 LPEBL) par une partie qui y a intérêt, le recours tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Il est recevable.

c) 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 constants 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).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

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

3. La recourante reconnaît elle-même avoir eu du retard dans le paiement de son loyer, admettant même qu'un tel comportement est « légalement condamnable ». Elle n'articule par ailleurs aucun grief à l'encontre du raisonnement du premier juge. Or, vérification faite, celui-ci s'avère correct. En particulier, la bailleuse a procédé conformément à la loi, par l'envoi d'une mise en demeure du 29 janvier 2020 portant sur le paiement de 852 fr. d'arriéré de loyer, charges comprises, puis, cette dernière étant restée sans effet dans le délai imparti malgré le versement de deux acomptes totalisant 500 fr., par la notification du 11 mars 2010 de la résiliation de bail litigieuse. Les conditions légales de l'expulsion, conformément à l'art. 14 LPEBL, sont en l'occurrence remplies.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a admis la requête d'expulsion. Sa décision doit donc être confirmée.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 80 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.** Les frais de deuxième instance de la recourante T. _____
sont arrêtés à 80 fr. (huit francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 septembre 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 T. _____,
- Mme Geneviève Gehrig, agent d'affaires breveté (pour R. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 352 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 de La Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :