

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 23 septembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : M. Perret

**Art. 9 Cst.; 101, 257d, 273 al. 1 CO; 7, 9, 23 al. 2 LPEBL; 457 al. 1
CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L._____**, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 juillet 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **J._____**, à Zurich, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 juillet 2010, notifiée les 19 et 20 juillet suivants aux parties, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à la locataire L. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 6 août 2010, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée et un galetas n° [...]) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, la prénommée y sera 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), arrêté les frais de justice de la bailleresse J. _____ à 250 fr. (III), dit que la locataire versera à la bailleresse la somme de 500 fr. à titre de dépens (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 contrat de bail à loyer du 2 avril 2008, J. _____ a remis en location à L. _____ un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à Lausanne, avec un galetas n° [...]. Le bail a débuté le 1^{er} juin 2008. Il pouvait être résilié pour la fin de chaque mois (sauf décembre) moyennant avis donné au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance le premier jour du mois, a été fixé à 16'680 fr. par an, soit 1'390 fr. par mois, savoir 1'290 fr. de loyer net plus 100 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Par courrier recommandé du 15 février 2010, la bailleresse, représentée par la régie H. _____ SA, a sommé L. _____ de s'acquitter de la somme de 1'390 fr., représentant le loyer dû pour le mois de février 2010, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Selon les indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, un avis de retrait relatif à cet envoi a été déposé le 17 février

2010 dans la case postale de sa destinataire. Non réclamé, ce courrier a été retourné à son expéditrice le 25 février 2010.

Par formule officielle du 6 avril 2010 adressée en courrier recommandé à L._____, la bailleuse, représentée par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, a résilié le bail en cause avec effet au 31 mai 2010. Cet envoi n'a pas été retiré par sa destinataire dans le délai de garde au 17 avril 2010, selon les mentions apposées par les services postaux.

Le 1^{er} juin 2010, le représentant de la bailleuse a requis du juge de paix l'expulsion de la locataire.

Les parties ont comparu à l'audience tenue le 6 juillet 2010 par le juge de paix.

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

B. Par acte motivé déposé le 29 juillet 2010, L._____ a recouru contre cette ordonnance en prenant les conclusions suivantes :

- "1. Annuler la résiliation de bail datée du 6 avril 2010
2. Annuler l'ordonnance d'expulsion du 6 juillet 2010 prononcée par le Juge de Paix
3. Subsidiairement, déférer cette affaire à l'autorité de conciliation
4. Subsidiairement, prononcer un nouveau terme d'expulsion au 31 décembre 2010".

La recourante a produit un lot de pièces à l'appui de son recours.

Aucun effet suspensif n'a été requis, ni accordé. Toutefois, par lettre du 16 août 2010, il a été sursis par le juge de paix à l'exécution forcée de l'ordonnance jusqu'au 6 février 2011, en application de l'art. 21

al. 2 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305).

L'intimée s'est déterminée par mémoire de son conseil du 15 septembre 2010, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a produit un bordereau de pièces.

En droit :

1. L'art. 23 al. 1 LPEBL ouvre un recours en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

Selon l'al. 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).

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), de telle sorte qu'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; 2008 III 12 c. 3a; 1993 III 88).

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. 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 2004

III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, la recourante n'ayant pas contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours doit donc examiner le recours en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire (Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 LPEBL, pp. 210 s.).

2. a) Comme exposé précédemment, la Chambre des recours admet comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci. La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer. La recourante n'invoquant aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité, les pièces produites en annexe au recours, dans la mesure où elles sont nouvelles, doivent être écartées.

b) Le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il faut que la décision soit non seulement insoutenable, mais encore arbitraire dans son résultat (ATF 134 II 124 c. 4.1 et les réf. citées).

3. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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).

En l'espèce, la bailleuse a indiqué par courrier du 15 février 2010 que le loyer de 1'390 fr. dû pour le mois de février 2010 n'était pas payé, et qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, elle résilierait le bail. Par formule officielle du 6 avril 2010, elle a résilié le bail pour le 31 mai 2010.

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours, soit en l'espèce le 25 février 2010 puisque la recourante n'a pas retiré son pli (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleuse d'une résiliation pour le 31 mai 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO. Peu importe que, par la suite, soit le 13 avril 2010 selon l'intimée (cf. mémoire du 15 septembre 2010, ch. 14 p. 3), l'arriéré ait été payé (Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.3, p. 668). On reviendra sur ce point au c. 4d ci-dessous.

4. La recourante invoque plusieurs moyens à l'appui de son recours.

a) La recourante allègue tout d'abord que le congé n'aurait pas été donné par lettre recommandée ou lettre signature, contrairement à ce que prévoit le chiffre 4 du contrat de bail.

Il apparaît toutefois que la recourante se méprend. En effet, la résiliation du 6 avril 2010 a bien été envoyée par pli recommandé avec accusé de réception, comme le confirme la pièce 6 du bordereau de la requérante. Ce pli n'a pas été retiré dans le délai de garde par sa destinataire, comme cela ressort de la même pièce. Par ailleurs, la pièce 5 produite par la recourante à l'appui de son recours, qui doit de toute manière être écartée dès lors qu'il s'agit d'une pièce nouvelle, pourrait indiquer que le courrier a été envoyé également sous pli simple. Quoi qu'il en soit, au vu de la pièce 6 susmentionnée, il s'avère que le congé a été donné conformément aux règles de forme.

b) Ensuite, la recourante explique n'avoir pas reçu la mise en demeure à elle adressée le 15 février 2010 par pli recommandé au motif qu'elle est "*souvent en voyages d'affaires et en vacances à l'étranger*". Elle y voit une violation du principe de la réception.

Outre les références mentionnées au c. 3 ci-dessus (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO), le Tribunal fédéral a plus largement rappelé que les courriers étaient censés remis le dernier jour du délai de garde postal, nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retirait pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; 127 I 31; 123 III 492). En cas d'absence prolongée, il appartient à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier.

La fiction de notification ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à un envoi (ATF 123 III 492). En l'espèce, il est possible que, comme la recourante l'a expliqué, elle ait été surprise par l'arrêt de l'ordre bancaire relatif au paiement du loyer. Mais elle n'a pas établi d'éléments propres à exclure le dépôt de l'avis postal dans sa boîte à lettres : revenant de voyage, elle devait réagir à cet avis, même si le délai de garde était écoulé.

En l'occurrence, le courrier comportant la mise en demeure a été valablement notifié à la recourante le 25 février 2010, dernier jour du délai de garde postal. Le moyen doit par conséquent être rejeté.

c) La recourante voit une violation du principe de l'instruction contradictoire dans le fait qu'elle n'a pas reçu copie de la requête d'expulsion adressée par l'intimée au juge de paix compétent.

Tel n'est cependant pas le cas. Les arrêts cités par la recourante (ATF 120 II 11, 352 et 412) ne sont pas pertinents en la matière. L'art. 7 LPEBL n'impose pas une notification à la partie adverse. En outre, les parties sont de toute manière informées du but de l'audience par la citation à comparaître à l'audience du juge (art. 9 LPEBL). Par ailleurs, il est loisible à la partie intimée de consulter le dossier au greffe avant l'audience. En l'espèce, la citation du 3 juin 2010 mentionnait l'objet de l'audience et le moyen doit dès lors être rejeté.

d) La recourante conteste la possibilité pour l'intimée de persister dans sa volonté de résilier le bail, nonobstant le fait que la locataire était totalement à jour dans ses paiements depuis le 8 avril 2010.

Cette critique tombe à faux. Tout d'abord, le locataire est responsable du paiement du loyer, qui est une dette portable. Il est également responsable des actes de ses auxiliaires, notamment des actes de la banque (art. 101 CO; Lachat, op. cit., n. 2.2.3, p. 668). En l'espèce, la recourante ne nie pas avoir commis une erreur dans les ordres bancaires, ce qui a impliqué la mise en demeure. A partir du moment où elle n'a pas payé le montant dû dans le délai comminatoire au 25 mars 2010, celui-ci n'était pas respecté et le bailleur pouvait résilier le bail (Lachat, op. cit., n. 2.3.1, p. 669). Au surplus, il n'y a aucun élément permettant de retenir la conclusion d'un contrat de bail tacite. Enfin, le bailleur n'abuse pas de son droit s'il maintient la résiliation pour non-paiement quand bien même il a reçu le paiement tardif du loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 p. 65).

Cela étant, le moyen doit être rejeté.

e) Enfin, la recourante invoque le fait que, si elle a effectivement omis de saisir la commission de conciliation, elle n'a pas renoncé aux droits conférés par le chapitre 3 du Titre huitième du CO, soit les art. 271 ss CO. Elle se réfère à l'ATF 120 II 28.

L'arrêt cité fait référence au défaut de la partie devant la commission de conciliation et à la possibilité reconnue pour celle-ci d'ouvrir tout de même action devant l'autorité judiciaire. L'art. 273 al. 1 CO est certes une disposition impérative. Encore faut-il toutefois que la partie, soit ici la recourante, ait saisi l'autorité de conciliation dans les trente jours, faute de quoi elle est irréparablement réputée avoir accepté le congé (SJ 2005 I 310; SJ 2005 I 249; Lachat, op. cit., n. 6.3, p. 757). Elle ne l'a pas fait en l'occurrence.

Le moyen doit être rejeté, tout comme la conclusion subsidiaire tendant à ce que la cause soit transmise à l'autorité de conciliation.

5. En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 200 fr. (art. 2 al. 1 let. A et art. 3 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

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 200 francs (deux cents francs).
- IV.** La recourante L._____ doit verser à l'intimée J._____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 23 septembre 2010

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 :

- L. _____,
- Jean-Marc Schlaeppli (pour J. _____).

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 :

- Mme le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :