

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 16 septembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst.; 257d al. 2 CO; 457 CPC; 23 et 25 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 juillet 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **P.**_____ **SA**, à Berne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 juillet 2010, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à S._____ de quitter et de rendre libres pour le 19 août 2010 à midi, l'appartement d'une pièce au premier étage et la cave dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y serait contrainte par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice de la bailleresse P._____ SA à 300 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 600 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, la bailleresse P._____ SA a remis en location à S._____ un appartement d'une pièce au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer du 1^{er} janvier 2008 au 31 mars 2009, le bail devait se renouveler de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 700 fr. par mois, plus 60 francs d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par courrier recommandé du 14 janvier 2010, la bailleresse a sommé S._____ de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié avec délai de trente jours pour la fin d'un mois en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré de loyer du mois de janvier 2010, par 760 francs. Ce pli n'a pas été réclamé par la locataire.

Ledit arriéré n'a pas été réglé dans le délai imparti.

Par formule officielle du 11 mars 2010, la bailleresse a résilié le bail en cause pour le 30 avril 2010.

Le 8 juin 2010, P._____ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de S._____.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. S._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant à sa réforme en ce sens qu'un sursis à l'expulsion lui est accordé. Elle a produit une pièce.

L'intimée P._____ SA a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

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 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, 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 al. 2 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 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, la recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, c'est-à-dire de l'arbitraire.

2. Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre 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 (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).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, telle l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

La pièce nouvelle produite par la recourante en deuxième instance est irrecevable, dès lors qu'elle ne tend pas à établir une irrégularité de procédure ou le fait que l'arriéré de loyer aurait été payé dans le délai imparti par le courrier du 14 janvier 2010. Au demeurant, elle est, comme on le verra, sans effets sur le sort du litige.

3. La recourante fait valoir qu'elle est en formation, qu'elle est enceinte, devant accoucher au début de mois de décembre 2010, qu'elle ne dispose pas d'un logement de remplacement et qu'il est nécessaire qu'elle ait un appartement pour terminer sa formation et accueillir son enfant dans de bonnes conditions.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n.2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, la recourante ne conteste pas un retard dans le paiement de son loyer du mois de janvier 2010, ni le fait qu'elle n'a pas réglé un arriéré dans le délai de trente jours imparti par la sommation du 14 janvier 2010. L'intimée était donc en droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois en application de l'art. 257d CO et de requérir l'expulsion de la recourante.

La situation personnelle de la recourante n'entre pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, vu la jurisprudence susmentionnée, et une prolongation du bail jusqu'à ce que la recourante retrouve un nouveau logement est exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO. Quant au délai de libération de trois semaines prévu par l'ordonnance attaquée, il est adéquat au regard de la jurisprudence de la cour de céans.

Au vu de ces considérations, l'ordonnance attaquée est conforme au droit et échappe donc au grief d'arbitraire.

Le recours doit en conséquence être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 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, fixés à 100 fr. (art. 91 et 92 CPC, art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 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 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** La recourante S. _____ doit verser à l'intimée P. _____ SA la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 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 :

- Mme S. _____,
- M. Thierry Zumbach (pour P. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 4'560 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :