

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 12 octobre 2010

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

Art. 257d CO; 23, 25, 29 LPEBL; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**_____, à Lausanne, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 11 août 2010 par le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **G.**_____, à Prilly, et **L.**_____, à Yverdon-les-Bains, locataires.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 août 2010, notifiée le 25 août suivant aux parties, le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix) a rejeté la requête d'expulsion du 1^{er} juillet 2010 déposée par la bailleuse B. _____ (I), arrêté les frais de justice de la prénommée à 200 fr. (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 9 juin 2008, B. _____ a remis en location à G. _____ et L. _____ un appartement n° [...] de 2.5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Prilly, avec une cave. Débutant le 16 juillet 2008, pour une durée indéterminée, le bail 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 au plus tard le 1er jour du mois (date d'échéance)*", a été fixé à 11'736 fr. par an, soit 978 fr. par mois, savoir 906 fr. de loyer net plus 72 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Par courriers recommandés du 12 mars 2010 adressés par plis séparés à chacun des deux locataires, la bailleuse les a sommés de s'acquitter de la somme de 978 fr. pour le loyer dû à l'échéance du 1^{er} mars 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, ces envois respectifs ont été distribués le 15 mars 2010 à G. _____ et le 18 mars 2010 à L. _____.

Par formules officielles du 3 mai 2010 adressées par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le

bail en cause avec effet au 30 juin 2010. Selon les indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, ces envois respectifs ont été distribués le 5 mai 2010 à G._____ et le 10 mai 2010 à L._____.

Par acte du 1^{er} juillet 2010, la bailleuse a requis du juge de paix l'expulsion des locataires.

Les parties ont comparu à l'audience tenue le 11 août 2010 par le juge de paix. Les locataires ont produit diverses pièces, dont la copie de plusieurs récépissés postaux attestant de différents paiements de 978 fr. en faveur de la bailleuse effectués les 7 janvier, 20 février, 15 mars, 29 avril, 5 mai et 1^{er} juin 2010. La bailleuse a produit un relevé de compte relatif au bail en cause pour la période du 1^{er} août 2009 au 1^{er} juillet 2010. Elle a déclaré que les locataires étaient débiteurs du montant de 2'199 fr. 55 à l'échéance du délai comminatoire. Elle a par ailleurs confirmé que les locataires avaient effectué un versement de 978 fr. le 17 mars 2010.

En droit, le premier juge a retenu que l'avis comminatoire portait sur un montant de 978 fr. correspondant au loyer dû pour le mois de mars 2010 et que les locataires s'étaient acquittés du paiement de cette somme le 17 mars 2010, soit dans le délai comminatoire. Partant, il a considéré que le congé n'avait pas été donné valablement par la bailleuse aux locataires, de sorte qu'il était inefficace.

B. Par acte motivé du 30 août 2010, B._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant à son annulation et à sa réforme en ce sens que l'expulsion est prononcée. La recourante a produit un bordereau de pièces.

Par mémoire déposé le 7 octobre 2010, les intimés G._____ et L._____ ont conclu au rejet du recours. Ils ont produit diverses pièces.

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 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 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 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La Chambre des recours dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire.

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 2009 III 79; 1993 III 88 c. 3).

c) 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 (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées, p. 214).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par la recourante n'étant pas destinées à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité, elles sont irrecevables. Il en va de même des pièces nouvelles produites par les intimés.

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

En l'espèce, pour réclamer le paiement de 978 fr. représentant le loyer échu au 1^{er} mars 2010, soit le loyer dû pour le mois de mars 2010, la recourante a adressé le 12 mars 2010 par plis séparés à chacun des intimés une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis officiels sous plis recommandés du 3 mai 2010 adressés à chaque intimé, la recourante a résilié le bail pour le 30 juin 2010.

Parmi les pièces produites par les intimés en première instance figurent des récépissés postaux attestant de différents paiements de 978 fr. à la recourante intervenus les 7 janvier, 20 février, 15 mars, 29 avril, 5 mai et 1^{er} juin 2010. La recourante a du reste confirmé à l'audience devant le premier juge que les intimés avaient effectué un versement de 978 fr. le 17 mars 2010.

La recourante reprend l'historique des retards de paiement du loyer depuis 2009, observe qu'une autre mise en demeure a été adressée aux intimés le 13 avril 2010 pour le loyer d'avril et soutient que le paiement intervenu en mars concerne le loyer de février.

Comme on l'a vu au c. 1c ci-dessus, les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables. En s'en tenant aux pièces produites en première instance, la mise en demeure adressée aux intimés porte uniquement sur le loyer du mois de mars 2010. En effet, aucun élément au dossier de première instance n'établit qu'il aurait existé un autre arriéré de loyer. De plus, dans sa mise en demeure du 12 mars 2010, la recourante a elle-même délimité l'arriéré réclamé au loyer du mois de mars 2010 en cause. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le versement de 978 fr. intervenu en mars, soit avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours (lequel a commencé à courir le 16 mars 2010; cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667), a été imputé sur le loyer pour ce mois. Par conséquent, les conditions légales pour ordonner une expulsion des intimés ne sont pas réunies, et le premier juge a rejeté à juste titre la requête en ce sens dont l'avait saisi la recourante.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 150 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui ont procédé en personne.

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 B. _____
sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 12 octobre 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 :

- B. _____,
- G. _____,
- L. _____.

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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :