

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 15 février 2011

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

* * * * *

Art. 257d CO; 23, 24, 29 LPEBL; 457 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**_____, bailleresse, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 novembre 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **R.**_____, et **K.**_____, locataires, à Renens.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance rendue le 23 novembre 2010 et notifiée le 7 décembre 2010 aux parties, la Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête d'expulsion formée par X. _____ contre R. _____ et K. _____ (I); fixé les frais de justice de la requérante à 300 fr. (II); dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC-VD) :

Par contrat de bail à loyer du 11 novembre 2004, X. _____ a remis en location à R. _____ et K. _____ des locaux (un appartement de 3 pièces et demi au 2^{ème} étage) dans l'immeuble sis au [...] à Renens. Le loyer mensuel s'élevait à 1'450 fr. (comprenant 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude plus frais accessoires).

Par lettres recommandées du 17 juin 2010 adressées séparément à R. _____ et K. _____, X. _____ a mis en demeure les locataires de s'acquitter dans un délai de 30 jours dès réception de ces courriers de la somme de 2'940 fr. à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai et juin 2010, sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par lettres des 21 et 22 juillet 2010 envoyées séparément à R. _____ et K. _____, X. _____ a résilié le bail des locataires pour le 31 août 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 11 octobre 2010, X. _____ a requis de la juge de paix l'expulsion des locataires des locaux sis au [...], à Renens.

La juge de paix a rejeté la requête d'expulsion en considérant que le congé donné aux locataires était nul, au sens de l'art. 266o CO, la bailleresse ayant omis d'utiliser une formule officielle, comme l'exige l'art. 266l al. 2 CO.

B. Par acte du 17 décembre 2010, X. _____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, sous suite de dépens de première et deuxième instances, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est admise. Elle a produit des pièces.

L'intimé R. _____ a déposé un mémoire le 20 janvier 2011 sans prendre de conclusions.

En droit :

1. a) Le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après CPC, RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Selon l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée, datée du 26 novembre 2010, a été notifiée les 29 et 30 novembre 2010 aux parties, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. Les voies de droit sont ainsi régies par le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD, RSV 270.11) et de la loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, alors en vigueur (ci-après LPEBL; RSV 221.305).

b) L'art. 23 al. 1 LPEBL 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'art. 23 al. 2 LPEBL, 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, 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. 1 ad art. 24 LPEBL a contrario).

2. a) Du point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 al. 1 CPC-VD (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 de complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix. Le recours en nullité est la seule voie possible pour s'en prendre à l'établissement des faits à l'égard d'un jugement d'un juge de paix. Lorsque le jugement ne renferme pas un exposé des faits suffisant pour permettre de juger la cause à nouveau et que le dossier ne permet pas de combler cette lacune, la Chambre des recours peut d'office annuler le jugement (art. 457 al. 3 CPC-VD). 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).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Les pièces produites par la recourante à l'appui de son recours sont irrecevables.

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., n. 5 ad art. 356 CPC-VD, 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 al. 1 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 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 recourante reproche au premier juge de n'avoir pas pris en considération la copie sur papier blanc d'une partie du texte de la formule officielle de l'art. 266l al. 2 CO. Elle s'en prend dès lors à l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge. Abstraction devant être faite de la copie de la formule officielle sur papier bleu produite en deuxième instance, il est patent que la formule sur papier blanc soumise au premier juge ne satisfait pas à l'exigence prévue par cette disposition. Elle ne reproduit en effet pas le texte de la formule officielle indiquant au locataire les voies de droit dont il dispose à réception d'une résiliation.

La recourante ne saurait se borner à invoquer le professionnalisme de son mandataire pour qu'on doive tenir pour établi qu'un texte complet est en réalité parvenu aux intimés. Il faut au contraire déduire précisément du caractère incomplet de la copie produite devant le premier juge par ledit mandataire que la notification de la résiliation n'a pas été régulière. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a tenu la résiliation pour nulle, au sens de l'art. 266o CO, et a rejeté la requête d'expulsion.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 francs.

L'intimé ayant procédé sans être assisté, il n'y a pas matière à l'octroi de dépens.

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 X. _____
sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 février 2011

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 :

- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour X. _____),
- M. R. _____,
- Mme K. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'940 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 Lausanne.

La greffière :