

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 14 décembre 2010

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

**Art. 257d, 274g al. 1 let. a CO; 23, 29 LPEBL; 457 CPC; 7 al. 2
RULV**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Q.**_____, à Montreux, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 28 septembre 2010 par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **T.**_____, à Clarens, et **X.**_____, à Clarens, locataires.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 septembre 2010, notifiée le lendemain aux parties, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a rejeté la requête d'expulsion déposée le 2 juillet 2010 par la bailleresse Q._____ contre les locataires T._____ et X._____ pour les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Clarens (appartement de 2,5 pièces) (I), arrêté les frais de justice de la bailleresse à 300 fr. (II), dit que la bailleresse versera au locataire T._____ la somme de 800 fr. à titre 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 signé le 20 décembre 2005, la bailleresse Q._____ a remis en location à T._____ et X._____ un appartement de 2,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Clarens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mars 2006 au 31 mars 2007, le bail devait se reconduire aux mêmes conditions pour douze mois et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud), a été fixé à 13'980 fr. par an, soit 1'165 fr. par mois, savoir 1'025 fr. de loyer net et 140 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Par formule officielle du 17 mars 2008, le loyer annuel a été augmenté à 14'280 fr., soit 1'190 fr. par mois, savoir 1'025 fr. de loyer net et 165 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, dès le 1^{er} janvier 2008.

Dès le 31 octobre 2009, T._____ a fait consigner le loyer auprès de la BCV par acte du 4 novembre 2009 en raison de problèmes de

chauffage (cf. notamment pièce 7 du bordereau déposé par la bailleresse le 2 juillet 2010). Par divers courriers des 19 novembre, 1^{er} et 16 décembre 2009, le conseil de la bailleresse a considéré que les conditions de consignation n'étaient pas réalisées, a invité le locataire à déconsigner ledit loyer et l'a mis en demeure de payer le loyer (cf. pièces 8, 9, 10). Par divers courriers tous en date du 7 janvier 2010, le conseil de la bailleresse a procédé à de nouvelles mises en demeure et a encore indiqué que, si le loyer du mois de février 2010 n'était pas payé au plus tard le 31 janvier 2010, il serait fait application de l'art. 7 RULV, le loyer devenant exigible trimestriellement (cf. pièce 11). Par courrier du 21 janvier 2010, il a maintenu son avertissement quant aux conséquences d'un éventuel retard et a indiqué qu'il serait fait application de la disposition précitée s'il n'y avait qu'un seul jour de retard dans le paiement d'un loyer dès le mois suivant ledit retard (cf. pièce 18).

Par convention signée le 22 janvier 2010 (cf. pièce 3 du bordereau déposé par T. _____ le 29 juin 2010), les parties ont convenu de régler le litige lié à la consignation en compensant le solde dû pour les acomptes de chauffage en raison de la problématique de l'installation de chauffage (ch. I et II) et en confirmant qu'il ne serait pas procédé à la résiliation du bail en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) suite à la communication du 7 janvier 2010 (ch. III).

Le loyer du mois de février a été payé le 2 février 2010 à un guichet postal. Le 3 février 2010, le montant acquitté n'était pas parvenu sur le compte de la bailleresse.

Par lettre du 3 février 2010, le conseil de la bailleresse s'est référé au courrier du 7 janvier 2010, a constaté que le loyer du mois de février n'était pas payé, et a exigé un paiement trimestriel du loyer dès le 28 février 2010.

Par courrier du 18 février 2010, le conseil de la bailleresse a indiqué que sa mandante était disposée à renoncer à exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, à la condition que le loyer du mois de

mars 2010 soit parvenu sur le compte de celle-ci le 28 février 2010 au plus tard.

Le loyer du mois de mars est parvenu sur le compte de la bailleresse le 4 mars 2010.

Par lettre du 8 mars 2010, le conseil de la bailleresse a exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance à compter des mois d'avril à juin 2010, et ainsi de suite de trois mois en trois mois, spécifiant que le loyer afférent à ces trois mois devrait être parvenu sur le compte de la bailleresse le 31 mars au plus tard sans quoi une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO serait adressée aux locataires.

Le loyer du mois d'avril 2010 est parvenu le 7 avril 2010 sur le compte de la bailleresse.

Par lettre recommandée du 13 avril 2010 adressée séparément à chacun des locataires, le conseil de la bailleresse a imparti aux locataires un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 2'380 fr. représentant les loyers dus au 30 juin 2010, faute de quoi le bail serait résilié immédiatement, en application de l'art. 257d CO.

Le loyer du mois de mai 2010 est parvenu le 6 mai 2010 sur le compte de la bailleresse.

Par formule officielle du 27 mai 2010, adressée le jour même par plis recommandés séparés à chacun des locataires, la bailleresse a résilié le bail en cause pour le 30 juin 2010.

Le 22 juin 2010, le conseil du locataire T. _____ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation) et requis l'annulation de la résiliation.

Le 2 juillet 2010, la bailleresse a requis du juge de paix l'expulsion des locataires.

Le 5 juillet 2010, la Commission de conciliation s'est dessaisie en faveur du juge de paix.

Les parties ont comparu à l'audience tenue par le juge de paix le 3 septembre 2010. T._____ a expliqué que son seul revenu provient de sa rente AVS qu'il touche toujours en début de mois, raison pour laquelle il lui est impossible de s'acquitter de son loyer avant, cette manière de procéder n'ayant jamais suscité de protestation de la part de la bailleresse avant le début de l'année 2010.

En droit, le premier juge a retenu que le loyer avait toujours été acquitté entre le 2 et le 6 du mois courant, ce dont la bailleresse s'était jusqu'ici contentée, de sorte que l'exigence nouvelle et abrupte de payer le loyer par trimestre paraissait contraire à la bonne foi. En outre, il a retenu que le loyer du mois de mars 2010 n'était pas exigible au moment où, par lettre du 18 février 2010, la bailleresse avait mis les locataires en demeure de s'en acquitter; l'exigence d'un retard de dix jours dans le paiement d'une mensualité n'étant ainsi pas réalisée, les réquisits découlant de l'art. 7 al. 2 RULV n'étaient pas respectés, de sorte que la sanction du paiement trimestriel ne pouvait prendre effet. Enfin, le premier juge a considéré qu'au moment de l'envoi de la commination de payer du 13 avril 2010, le loyer du mois d'avril 2010 avait déjà été versé et que ceux des mois de mai et juin 2010 n'étaient pas exigibles, de sorte que le congé était inefficace.

B. Par acte motivé déposé le 11 octobre 2010, Q._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'expulsion des locataires T._____ et X._____ soit ordonnée et qu'ordre soit donné aux prénommés de quitter et rendre libre de tous objets leur appartenant et de tous occupants l'appartement de 2,5 pièces qu'ils occupent dans

l'immeuble sis à [...] à Clarens, dans le délai que justice dira, le cas échéant en y étant contraints par la force en application des art. 508 ss CPC (II), subsidiairement à son annulation (III).

L'intimé T._____ s'est déterminé le 29 novembre 2010 par l'intermédiaire de son conseil, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet tant des conclusions en réforme qu'en nullité du recours.

L'intimé X._____ s'en est remis à justice par courrier du 12 novembre 2010.

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 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).

Toutefois, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque, comme en l'espèce où T._____ a saisi la Commission de conciliation le 22 juin 2010, 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'occurrence, l'un des intimés ayant contesté le congé litigieux devant la Commission de conciliation, l'autorité

de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, pp. 213 s.).

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; JT 1993 III 88).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer.

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 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).

Lorsque le bailleur a toléré pendant longtemps que le locataire paie ses mensualités avec un léger retard, de 5 à 10 jours, il commet un abus de droit en exigeant abruptement un paiement par trimestre en tirant prétexte de ce léger retard (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 311). Un examen de cas en cas s'impose, notamment lorsque le locataire est tributaire du paiement de tiers, comme les collectivités publiques ou les assurances sociales (Bieri, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 10 ad art. 257c CO, p. 216), ce qui est le cas en l'espèce.

S'agissant du paiement trimestriel, le premier juge s'est référé à deux arrêts de la cour de céans des 18 février 2010 (CREC I n° 89) et 28 août 2007 (CREC I n° 420) traitant du même objet et admettant un recours contre une décision d'expulsion, au motif que l'art. 7 al. 2 RULV, soit le paiement trimestriel, est une faculté du bailleur et que celui-ci doit se manifester à l'échéance du délai de paiement et réclamer le paiement du trimestre d'avance. Il ne peut pas requérir immédiatement le paiement du trimestre d'avance par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO. La procédure doit donc se dérouler en deux temps, communication au locataire de l'exigence du paiement par trimestre, puis commination de l'art. 257d CO pour les loyers non acquittés trimestriellement. La mise en demeure doit être claire et distincte.

On peut ajouter que l'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (ibidem, n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui le permettent, le courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666).

3. a) En l'espèce, la recourante argue des retards de paiement des loyers de novembre 2009, décembre 2009 et janvier 2010. Toutefois, elle oublie que le locataire avait consigné le loyer dès le 4 novembre 2009 en raison de problèmes de chauffage. L'intimé ne s'est toutefois pas adressé à la Commission de conciliation, comme il aurait dû le faire (cf. lettre du 25 janvier 2010 de dite Commission au conseil de la bailleuse, produite sous pièce 19 de son bordereau du 2 juillet 2010). Il n'en reste pas moins que problème il y avait, ainsi que cela ressort de la conciliation finalement signée entre les parties le 22 janvier 2010. Il serait contraire à la bonne foi d'invoquer les retards de paiement pour les trois mois en question alors que les parties étaient en discussion et que dite discussion

a abouti à une convention qui démontre que les prétentions du locataire étaient en partie fondées. On ne saurait donc tirer aucun argument à l'appui du recours en se fondant sur les retards de paiement et les mises en demeure intervenues avant la transaction susmentionnée.

On relèvera au surplus qu'avant le litige relatif au chauffage, qui a débuté en octobre 2009, il semblerait que les intimés aient toujours payé le loyer entre le 2 et le 6 du mois suivant.

Sur ce point, le moyen est ainsi mal fondé.

b) Par courrier du 21 janvier 2010, la recourante a maintenu son avertissement quant aux conséquences d'un éventuel retard et a indiqué qu'il serait fait application de l'art. 7 RULV s'il n'y avait qu'un seul jour de retard dans le paiement d'un loyer dès le mois suivant ledit retard (cf. pièce 18).

Le loyer du mois de février a été payé le 2 février 2010 au guichet postal. Le 3 février 2010, la recourante indiquait n'avoir pas reçu le loyer et exigeait le paiement trimestriel (cf. pièces 20 et 21), mais revenait sur cette exigence le 18 février 2010 en attendant le paiement du mois de mars 2010, qui devait parvenir sur le compte de celle-ci le 28 février 2010 (cf. pièce 23).

Quelle que soit la manière dont on peut lire ce dernier courrier, il apparaît que les conditions d'application de l'art. 7 al. 2 RULV, rappelées au c. 2 ci-dessus, n'étaient pas réalisées le 18 février 2010, puisque le loyer avait été payé avec un retard de moins de 10 jours. Dans un tel cas de figure, l'exigence d'un paiement trimestriel n'était pas possible, les conditions n'étant pas réunies. Se référer à des retards de paiement concernant la période durant laquelle les parties étaient en désaccord n'est pas relevant, comme on l'a déjà exposé. On ne saurait y voir un abus de droit des intimés.

Partant, le moyen doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 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'intimé T. _____ a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 600 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé X. _____, qui s'en est remis à justice.

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 250 francs (deux cent cinquante francs).
- IV.** La recourante Q. _____ doit verser à l'intimé T. _____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 décembre 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 :

- Me Nicolas Saviaux (pour Q. _____),
- Me Alex Wagner (pour T. _____),
- X. _____.

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 La Riviera – Pays-d'Enhaut.

Le greffier :