

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 décembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Rossi

* * * * *

Art. 9 Cst.; 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 1^{er} octobre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **L.**_____, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} octobre 2009, notifiée aux parties le 9 octobre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à G. _____ de quitter et rendre libre pour le jeudi 29 octobre 2009 à midi la place de parc extérieure située au [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement cette place de parc, elle y sera contrainte par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la bailleuse L. _____ à 300 fr. (III), dit que la locataire remboursera à la bailleuse ses frais de justice à titre de dépens (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 du 11 janvier 2007, la L. _____, représentée par J. _____, a remis en location à G. _____ une place de parc extérieure située au [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2007 au 1^{er} octobre 2007, le bail devait se renouveler pour six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de six mois en six mois. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 180 fr. par mois.

Par courrier recommandé du 16 février 2009, la représentante de la bailleuse a mis en demeure la locataire de s'acquitter des loyers des mois de janvier et février 2009, pour un montant total de 360 francs. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Par formule officielle du 16 avril 2009, notifiée le lendemain à la locataire, la bailleuse, représentée par J. _____, a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2009.

Par lettres des 9 juin et 14 juillet 2009, la représentante de la bailleuse a indiqué à la locataire qu'elle acceptait les deux versements de 180 fr. effectués les 29 mai et 29 juin 2009 à titre d'indemnités d'occupation illicite pour les mois de juin et juillet 2009.

Le 17 août 2009, la L. _____ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de G. _____ de la place de parc en cause. Il était précisé que les montants réclamés dans la mise en demeure n'avaient pas été réglés dans le délai comminatoire, seule la somme de 180 fr. ayant été versée le 4 mars 2009.

L'audience du juge de paix, à laquelle la locataire n'a pas comparu, s'est tenue le 1^{er} octobre 2009.

En droit, le premier juge a retenu que la locataire ne s'était pas acquittée de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti et considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. Le 17 octobre 2009, G. _____ a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance à son annulation et à ce que l'expulsion ne soit pas ordonnée.

L'intimée L. _____ a renoncé à se déterminer, les pièces ayant déjà été produites en première instance.

En droit :

1. L'art. 23 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 (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; ATF 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, 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 pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, la recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire.

2. a) 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).

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.

b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. 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., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

3. a) L'art. 257d 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 trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

b) Sans contester avoir eu du retard dans le paiement du loyer, la recourante expose que la situation financière de sa mère, qui occupe la place de parc litigieuse, n'est pas bonne.

c) En l'espèce, il ressort de la mise en demeure du 16 février 2009 que la recourante était en retard dans le paiement des loyers des mois de janvier et février 2009. Selon la requête d'expulsion du 17 août 2009, seul un montant de 180 fr. a été versé dans le délai comminatoire, ce que la locataire n'a pas contesté. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été versé dans les trente jours impartis, l'intimée était en droit, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, de résilier le contrat de bail, ce qu'elle a fait par formule officielle du 16 avril 2009 avec effet au 31 mai 2009.

Le premier juge n'a en conséquence pas fait preuve d'arbitraire en considérant comme valable le congé donné à la locataire et en donnant suite à la requête d'expulsion déposée par l'intimée.

L'argument tiré de la situation financière difficile de la mère de la recourante n'étant au surplus pas relatif à un déni de justice, le recours est mal fondé et doit 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 80 fr. (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 à l'intimée, qui a agi sans l'aide d'un mandataire professionnel et n'a pas pris de conclusions.

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 G. _____ sont arrêtés à 80 fr. (huitante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 décembre 2009

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 :

- Mme G. _____,
- L. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 7'020 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 du district de Lausanne.

La greffière :