

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 5 juillet 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 23, 29 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L. \_\_\_\_\_ SA**, à Yverdon-les-Bains, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 février 2010 par la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **B. \_\_\_\_\_ SA**, à Zurich, propriétaire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 24 février 2010, la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a notamment ordonné à la locataire L.\_\_\_\_\_ SA de quitter et rendre libres pour le 31 mars 2010, à midi, les locaux loués dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains (III), avec les mentions en vue de l'exécution forcée (IV), arrêté à 250 fr. les frais de justice à la charge de la bailleresse B.\_\_\_\_\_ SA (V) et à 500 fr. les dépens à la charge de la locataire (VI), en déclarant l'ordonnance immédiatement exécutoire (VII).

Cette ordonnance expose en substance les faits suivants :

Par lettre recommandée du 11 août 2009, la bailleresse B.\_\_\_\_\_ SA a réclamé à la locataire L.\_\_\_\_\_ SA le paiement d'une somme de 3'400 fr. représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> août 2009, en signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleresse a notifié par avis du 22 octobre 2009 la résiliation du bail pour le 30 novembre 2009.

Par requête déposée le 10 décembre 2009 devant le Juge de paix, B.\_\_\_\_\_ SA a conclu que L.\_\_\_\_\_ SA soit expulsée des locaux loués.

L'audience de jugement après relief a eu lieu le 24 février 2010.

Le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté, si bien que le congé était valable.

**B.** Par mémoire immédiatement motivé, L.\_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée.

L'intimée a conclu au rejet du recours.

Par décision du 26 mars 2010, l'effet suspensif a été accordé au recours.

### **En droit :**

**1. a)** 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), qui 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, 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; JT 2009 III 79 c. 2a). 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 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. Le recourant 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.

**b)** 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 2009 III 79 c. 2b; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance doit être rectifié sur un point. La lettre recommandée adressée par la bailleresse à la locataire le 11 août 2009 réclamait le paiement d'un montant de 7'140 fr., TVA comprise, se décomposant comme suit : « Loyer Fr. 6'000.-, Acomptes de charges Fr. 800.-, Frais de rappel impayés Fr. 240.-, Frais de mise en demeure Fr. 100.- ». Il doit également être complété en ce sens que la locataire s'est acquittée en mains de la gérance [...] de deux montants, de 3'400 fr. chacun, l'un en date du 14 août 2009 valeur au 17 août 2009, l'autre à une date illisible, valeur au 24 juin 2009. Pour le surplus, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier.

**2.** 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, 3ème éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537; cf. aussi sur la notion d'arbitraire : ATF 134 I 263, c. 3.1; ATF 133 II 257 c. 5.1; ATF 132 I 13 c. 5.1; ATF 129 I 173 c. 3.1).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 133 I 149 c. 3.1).

**3.** Selon l'art. 257d 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 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (ATF 120 II 31, rés. JT 1995 I 155; SJ 2005 I 310 c. 3.1; SJ 2004 I 424 c. 3.1) ou n'a pas formulé de manière assez claire ses prétentions lorsqu'il a imparti le délai comminatoire (Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, p. 153 qui renvoie à l'ATF 120 II 31 à la note infrapaginale 677). Au jour de la notification de l'avis comminatoire, il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF du 14 juin 2000, publié in CdB 2000 p. 107, sp. 109). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance (mois de calendrier impayés; Lachat, Le droit du bail, 2008, p. 666), soit par l'indication d'un montant d'arriéré de loyer précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas

été réglé (CREC, 17 mars 2010, n° 141/I ; 28 mars 2007, n° 133/I et les arrêts cités).

**4.** En l'espèce, le montant du loyer de 6'000 fr., auquel s'ajoutent des acomptes de charges par 800 fr., figurant dans la lettre de mise en demeure de la Régie du Rhône du 11 août 2009 (pièce 8) est certes précis et permet au locataire de comprendre qu'il est en retard de deux mensualités de loyer plus les charges (cf. pièce 6). Toutefois, à défaut de décompte et d'indication portant précisément sur les mois arriérés, cet arriéré est censé se rapporter aux deux derniers mois exigibles à la date de la mise en demeure, soit juillet et août, le loyer étant payable par mois d'avance (cf. pièce 4). Or, le relevé de compte de la banque Raiffeisen produit au dossier montre que la locataire s'est acquittée de deux montants de 3'400 fr. chacun, sous forme d'ordre permanent en faveur de [...], l'un valeur 24 juin 2009, l'autre valeur 17 août 2009. La recourante fait valoir, dans son recours, que le premier versement correspondait au loyer du mois de juillet 2009, tandis que le second correspondait au mois d'août. Elle explique que ces versements ont été effectués en mains de la précédente gérance de l'intimée, qui changeait souvent de mandataire, mais que cela ne saurait avoir d'incidence sur la régularité des opérations intervenues. Elle ajoute que, de ce fait, le montant de l'arriéré indiqué dans la sommation était erroné.

L'intimée, pour sa part, conteste, décompte à l'appui, que le versement de juin opéré par la locataire ait concerné le loyer de juillet. Elle expose qu'en réalité ledit versement était destiné à acquitter le loyer du mois courant et que, à la date du 11 août 2009, il restait bien deux loyers impayés, à savoir ceux de juillet et d'août. Le décompte qu'elle produit en annexe à son mémoire, pièce nouvelle, n'est pas recevable et doit être écarté (cf. Guignard, in Ducret et alii, n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215 et les réf. citées), cela par analogie avec la règle applicable à la partie recourante.

Du moment qu'il appartenait à l'intimée de faire en sorte que l'arriéré qu'elle réclamait à la locataire au jour de la notification de l'avis comminatoire soit déterminable de manière certaine et que les pièces au dossier ne permettent pas de savoir si l'objection qu'elle formule est justifiée, l'incertitude qui en découle lui est opposable. En tous les cas, le premier juge ne pouvait, sur la base des pièces à son dossier, avoir la certitude que la créance invoquée par la bailleuse restait en souffrance. Au demeurant, si l'on s'en tenait à sa constatation selon laquelle il n'y avait plus qu'un seul loyer de 3'400 fr. qui restait dû à la date du 11 août 2009, force serait de constater que le règlement non contesté du 14 août 2009 aurait éteint la créance de la bailleuse et que l'expulsion ne devait pas être ordonnée.

Par surabondance, on relèvera que l'avis comminatoire précité comportait, outre les montants de loyer et d'acomptes de charges, des frais de rappel impayés ainsi que des frais de mise en demeure. De tels frais échappent au domaine d'application de l'art. 257d CO (cf. Lachat, le bail à loyer, p. 664 et les réf. citées). Dans la mesure où les postes qui permettent l'application de l'art. 257d CO et ceux qui ne le permettent pas n'étaient pas clairement distingués dans l'avis litigieux, mais étaient au contraire additionnés les uns aux autres, leur somme devant être réglée sous la commination de la disposition précitée, on peut douter de la régularité formelle de la mise en demeure.

**5.** En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête est rejetée.

Il s'ensuit que la partie bailleuse n'a pas droit à des dépens de première instance.

La recourante, qui n'était pas assistée en première instance, a droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient de fixer à 800 fr., à savoir 300 fr. en remboursement de ses frais de justice et 500 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil.

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 admis.
- II. L'ordonnance est réformée comme il suit :
  - III. La requête est rejetée.
  - IV et VI. Supprimés.

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- IV. L'intimée B. \_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante L. \_\_\_\_\_ SA la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 5 juillet 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 Yves Nicole (pour L. \_\_\_\_\_ SA),
- M. Christophe Savoy, aab (pour B. \_\_\_\_\_ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'400 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 des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros de Vaud.

Le greffier :