

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 16 octobre 2019

Composition : M. SAUTEREL, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bouchat

* * * * *

Art. 4 et 8 CC ; 266a CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**_____, à Eger (Hongrie), bailleresse, contre le jugement rendu le 9 novembre 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **S.**_____, au Mont-sur-Lausanne, locataire, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 novembre 2018, dont la motivation a été adressée pour notification le 18 juin 2019, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par la bailleresse K. _____ (ci-après : la demanderesse ou la recourante) dans sa demande du 2 janvier 2018 à l'encontre de la locataire S. _____ (ci-après : la défenderesse ou l'intimée) (I), a immédiatement et entièrement libéré en capital et en intérêts, en faveur de S. _____, le solde de la garantie de loyer de 1'600 fr. constituée par cette dernière auprès de la Banque [...] (ci-après : la [...]) sur le compte n° [...] (II), et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que le contrat de bail conclu par les parties le 29 août 2012 avait bien été résilié pour le 30 avril 2016 par courrier de la défenderesse du 29 mars 2016. S'agissant de la libération du solde de la garantie locative, ils ont considéré que dans la mesure où la demanderesse n'avait pas établi que la défenderesse était sa débitrice d'un quelconque montant découlant du bail litigieux, qu'aucune procédure n'était pendante entre les parties et que plus d'une année s'était écoulée depuis la libération des locaux par la défenderesse, ledit solde devait être intégralement libéré en faveur de la défenderesse.

B. Par acte du 19 août 2019, K. _____ a formé recours contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la défenderesse soit condamnée à lui verser la somme de 1'600 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2016, que la libération de la garantie de loyer déposée auprès de la [...] en faveur de la demanderesse, à hauteur de 1'600 fr., soit ordonnée, et que la défenderesse soit condamnée à lui verser un intérêt de 5% l'an sur ce montant dès le 1^{er} mai 2016.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrat du 29 août 2012, la demanderesse K. _____ a remis à bail à la défenderesse S. _____ un appartement de deux pièces et une loggia dans l'immeuble sis chemin de [...], à [...], ainsi qu'une place de parc n° 15.

2. Ce contrat a été conclu pour une période initiale s'étendant du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013 et s'est renouvelé ensuite pour une durée indéterminée, avec la possibilité de le résilier moyennant un préavis écrit de trois mois pour la fin de chaque mois. Les parties sont convenues d'un loyer initial net de 1'500 fr. par mois. Le bail mentionne en outre un acompte mensuel pour les frais de chauffage et d'eau de 100 francs.

Une garantie locative de 3'200 fr. a été constituée par la défenderesse auprès de la [...].

3. Par avis officiel du 23 juin 2014, la demanderesse a résilié le bail de la défenderesse pour le 30 septembre 2014.

A la suite de la contestation de ce congé par la défenderesse, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la commission de conciliation) a rendu une proposition de jugement le 10 décembre 2014, qui prononçait notamment que le congé était valable, qu'une unique prolongation du bail était accordée à la défenderesse au 30 septembre 2016 et que celle-ci pouvait

partir avant cette date moyennant le respect d'un délai de résiliation de trente jours pour la fin d'un mois.

Aucune des parties ne s'est opposée à cette proposition de jugement.

4. Par pli recommandé du 29 mars 2016, la défenderesse a résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2016. L'enveloppe contenait un second courrier ayant pour objet « décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, exercices 2013/2014 ».

Le pli n'ayant pas été retiré, il a été retourné à la défenderesse à l'échéance du délai de garde.

Le 14 avril suivant, la défenderesse a renvoyé par pli simple à la demanderesse le courrier du 29 mars 2016.

5. Le 23 décembre 2016, la demanderesse a déposé une requête auprès de la commission de conciliation, tendant au paiement du loyer et de l'acompte de charges du mois de mai 2016 à hauteur de 670 fr. 20.

Lors de l'audience de conciliation du 7 février 2017, la défenderesse a conclu reconventionnellement à la libération en sa faveur de la garantie locative à hauteur de 1'600 francs. Les parties ont en outre passé la convention suivante :

- « I. S. _____ s'engage à verser à K. _____ la somme de fr. 570.20 d'ici le 28 février 2017 pour solde de tout compte des décomptes de chauffage.
- II. Dès réception du paiement des décomptes de chauffage, la libération partielle de la garantie de loyer en faveur de la locataire d'un montant de fr. 1'600.- sera ordonnée. Ordre est donné dans ce sens à la Banque [...] compte n° [...]. »

Le 9 février 2017, la commission de conciliation a rendu la proposition de jugement suivante :

- « I. Le loyer de mai 2016 de fr. 1'500.- et l'acompte de chauffage de fr. 100.- sont dus à la bailleresse.
- II. Ordre est donné à la Banque [...] de libérer la garantie de loyer (compte n° [...]) de fr. 1'600.- en faveur de la bailleresse.
- III. Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées.
- IV. La présente décision est rendue sans frais ni dépens. »

Par courrier du 28 février 2017, la défenderesse a fait opposition à cette proposition de jugement. S'étant vue délivrer une autorisation de procéder, elle a ensuite saisi le Tribunal des baux d'une demande le 5 avril 2017.

6. Par décision du 10 août 2017, le Tribunal des baux a déclaré dite demande irrecevable, au motif que l'autorisation de procéder n'était pas valable, dès lors que la commission de conciliation aurait dû la délivrer à la demanderesse, et non pas à la défenderesse, en application de l'art. 211 al. 2 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

7. Le 1^{er} décembre 2017, la commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder à la demanderesse.

Le 2 janvier 2018, la demanderesse a déposé une demande auprès du Tribunal des baux, au pied de laquelle elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement :

- I. L'ordre est donné à la Banque [...] de libérer en ma faveur (K._____) le solde de la garantie de loyer fournie par S._____ en versant sur mon compte IBAN [...] la somme de fr. 1'600.--.

Subsidiairement :

- II. Le loyer de mai 2016 de fr. 1'500.-- et l'acompte de chauffage de fr. 100.-- sont dus à la bailleuse (à K._____).
- III. Les intérêts de 5 % sur le loyer de mai 2016 sont dus dès le 1^{er} mai 2016 à la bailleuse (à K._____). »

Par réponse du 18 juin 2018, la défenderesse a, avec suite de frais judiciaires et dépens, conclu au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à la libération du solde de la garantie locative en sa faveur.

En droit :

1.

1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC), notamment lorsque dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Le délai pour recourir est de 30 jours (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le recours, suffisamment motivé, a été formé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse – correspondant au solde de la garantie de loyer d'un montant de 1'600 fr. – est inférieure à 10'000 francs. Il est donc recevable.

2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein

pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Spühler, in Basler Kommentar ZPO, 3^e éd. 2017, n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd. 2010, n. 2508). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. cit.).

3. Le recours déposé par K. _____ est formé pour constatation manifestement inexacte et incomplète des faits, en particulier en lien avec l'attitude prétendument contradictoire de l'intimée qui susciterait, selon la recourante, de nombreuses interrogations mettant en doute son récit, ainsi que pour violation du droit, en particulier des art. 266a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et art. 4 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), y compris l'excès du pouvoir d'appréciation du juge, en raison de l'absence d'une résiliation du contrat de bail intervenue le 29 mars 2016 pour le 30 avril suivant. Ces griefs seront examinés en détail ci-après.

4.

4.1

4.1.1 La recourante allègue, en substance, que le jugement entrepris ne mentionnerait à aucun moment le fait que l'intimée avait, le 13 juillet 2015, soit plus de huit mois avant le courrier de résiliation prétendument daté du 29 mars 2016, d'ores et déjà conclu un nouveau bail devant prendre effet au 1^{er} mai 2016. Ainsi, l'intimée était, selon la recourante, parfaitement consciente qu'elle allait quitter l'appartement litigieux à la fin du mois d'avril 2016 et non au 30 septembre 2016, comme prévu par la proposition de jugement du 10 décembre 2014. L'intimée n'ayant à aucun moment informé la recourante de cet élément, elle aurait adopté une attitude profondément contradictoire, refusant de

produire son nouveau contrat de bail à loyer durant la procédure, et partant, sciemment maintenu la recourante dans l'erreur.

La recourante soutient également que le jugement ne mentionnerait pas que le prétendu second courrier du 29 mars 2016 relatif notamment aux frais accessoires ne se référerait en particulier pas à la résiliation du bail datée du même jour. Aussi, pour la recourante, il apparaît plus « logique » que le second courrier contenu dans le pli recommandé du 29 mars 2016 soit le précédent recommandé du 26 janvier 2019 relatif aux charges.

Elle reproche encore aux premiers juges de s'être contentés du pli recommandé ouvert, produit par l'intimée à l'audience de première instance, dont la force probante serait, selon elle, insuffisante, ce comportement étant, selon elle, aussi surprenant que celui consistant à produire des réimpressions des courriers non signés et non des copies des courriers originaux, rendant les allégations de l'intimée peu crédibles.

4.1.2 Sous l'angle de la violation du droit au sens de l'art. 320 let. a CPC, la recourante prétend également que par l'admission de l'existence d'un courrier de résiliation dans le pli recommandé du 29 mars 2016, malgré l'ensemble des interrogations et des incohérences mentionnées ci-dessus, les premiers juges auraient exercé leur pouvoir d'appréciation de manière manifestement contraire à l'art. 4 CC - qui impose au juge d'appliquer les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs -, et également violé l'art. 266a CO.

4.2 La preuve de la réception du congé incombe à son auteur (art. 8 CC ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 ; Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 641).

Quant au contenu d'un envoi litigieux, la jurisprudence dispose, à titre de comparaison, que lorsque le contrat de bail qui est envoyé au locataire - dont la réception n'est pas contestée - mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée si le bailleur est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question. Il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve (Umkehr der Beweislast). C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli ; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, dont la preuve est, par nature, difficile à rapporter, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante (ATF 142 III 369 consid. 4.2).

La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. En principe, le congé doit être adressé au domicile du locataire. Il faut réserver les conventions prévues par les parties (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 ; Corboz, Les congés affectés d'un vice, in 9^e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 15).

4.3 Les premiers juges ont retenu que le contrat de bail conclu par les parties avait été résilié par courrier de la défenderesse du 29 mars 2016 pour le 30 avril 2016. Ils ont en effet considéré que cette dernière avait établi avoir adressé à la demanderesse un courrier recommandé le 29 mars 2016 ; ledit pli n'ayant pas été retiré, il a été retourné à l'expéditeur à l'échéance du délai de garde.

Quant au contenu du pli litigieux, ils ont retenu qu'il était présumé avoir contenu la résiliation alléguée par la défenderesse, celle-ci en ayant produit une copie.

Bien que la demanderesse ait soutenu que le « Track & Trace » concernait un autre courrier que la défenderesse lui avait adressé en recommandé le même jour, soit un décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, celle-ci avait cependant démontré que le recommandé litigieux, compte tenu de son poids ressortant du récépissé d'envoi établi par la Poste, contenait deux courriers, ce que ne contestait d'ailleurs pas la demanderesse. Quant à l'allégation de celle-ci selon laquelle le second courrier serait une lettre du 26 janvier 2016, également relative à la problématique du décompte de frais accessoires, elle ne reposerait sur aucun élément concret et ne serait que pure supposition, la demanderesse n'ayant précisément jamais eu le pli en mains. Pour le surplus, les premiers juges ont constaté que la défenderesse avait produit l'enveloppe originale de l'envoi recommandé litigieux, laquelle contenait effectivement les deux courriers précités, datés du 29 mars 2016, et que les pliures strictement identiques de ces courriers tendaient à démontrer que c'étaient bien ces deux courriers qui se trouvaient dans l'envoi recommandé adressé à la demanderesse à la date précitée. Enfin, le fait que pour l'envoi de la résiliation par pli simple le 14 avril 2016 la défenderesse n'avait pas fait une copie du courrier original, mais en avait imprimé un nouvel exemplaire qu'elle avait à nouveau signé, expliquait que les signatures figurant sur ces envois n'étaient pas strictement identiques. Ainsi, il a été retenu que la demanderesse n'avait pas apporté la preuve avec une vraisemblance prépondérante de ce que l'envoi recommandé du 29 mars 2016 n'aurait pas contenu la résiliation du bail.

Quant au fait que la résiliation avait été adressée au domicile de la fille de la demanderesse à [...] et non à celui de la demanderesse elle-même, en Hongrie, les premiers juges ont considéré que l'instruction avait permis d'établir qu'une convention dans ce sens avait été passée par les parties, de sorte que le congé litigieux avait valablement été adressé à la demanderesse. En effet, le bail à loyer du 29 août 2012 mentionnait

l'adresse du domicile de la fille de la bailleuse en Suisse et non celle de la bailleuse en Hongrie. Par ailleurs, la demanderesse n'avait pas démontré qu'elle aurait par la suite demandé à la défenderesse de lui écrire à une autre adresse. Au contraire, c'est également cette adresse, avec la mention « c/o [...] » que la demanderesse avait mentionnée sur la résiliation de bail adressée à la défenderesse le 23 juin 2014, de même que dans ces courriers des 8 juillet et 17 novembre 2014, adressés respectivement à la défenderesse et à l'ancien conseil de cette dernière. C'est d'ailleurs également à cette adresse que la défenderesse avait envoyé le courrier du 26 janvier 2016, relatif au décompte des frais accessoires. Au demeurant, aucune autre correspondance échangée entre les parties antérieurement au congé du 29 mars 2016 n'avait été produite au dossier de première instance.

4.4 En l'espèce, le courrier du 29 mars 2016 relatif aux frais accessoires mentionne à tout le moins la libération de la caution qui a trait à la résiliation du bail. Il n'apparaît par ailleurs pas « absurde », comme le soutient la recourante, de ne pas se référer dans une plus grande mesure à la résiliation, puisque celle-ci faisait l'objet d'une déclaration séparée dans le même pli, dont il est incontesté qu'il contenait deux courriers. On ne voit pas, alors que l'intimée – qui était libre de partir avant l'échéance de l'unique prolongation de bail au 30 septembre 2016 – avait conclu un nouveau bail devant prendre effet le 1^{er} mai 2016, la raison pour laquelle elle n'aurait pas procédé à la résiliation à cette date. Il n'apparaît en outre pas plus logique que ce courrier contienne un recommandé du 26 janvier 2019 plutôt qu'une résiliation et un courrier relatif notamment à des frais accessoires du même jour.

La recourante s'appuie en outre sur un fait nouveau irrecevable, à savoir que l'enveloppe produite par l'intimée était ouverte ; même à supposer recevable, ce fait ne mettrait pas à lui seul en échec l'appréciation des premiers juges, au vu des autres éléments pris en compte, en particulier les pliures strictement identiques des deux courriers en question.

S'agissant de la signature de la copie de la résiliation envoyée par la suite par pli simple, qui n'est pas identique à la signature figurant sur la résiliation du 29 mars 2016 produite à l'audience, l'intimée a fourni une explication à cet égard, à savoir qu'elle a procédé à une réimpression qu'elle a signée, au lieu de procéder à une copie du courrier original, ce qui est plausible selon l'expérience générale, au regard du fait que les documents originaux sont en règle générale sauvegardés sans signature sur un support informatique et ne font pas systématiquement l'objet d'une copie. En outre, contrairement à ce que prétend la recourante, les premiers juges ont bien retenu que l'échange par courriels entre les parties était impossible s'agissant de la résiliation d'un bail, le fait pour l'intimée de ne pas y avoir recouru n'étant ainsi pas pertinent.

Quant au pli simple qui n'aurait été adressé à la recourante que le 14 avril 2016, il s'explique à tout le moins par le délai qui s'était écoulé jusqu'au retour du courrier recommandé du 29 mars 2016 à l'intimée, celle-ci n'ayant pas envoyé un courriel – insuffisant pour la résiliation – mais bien un pli simple pour s'assurer de la réception de sa résiliation. En ce qui concerne la prétendue présentation de ces courriers, soit ceux des 26 janvier 2016 et 29 mars 2016 (P 108 et 105) dans la réponse du 18 juin 2018, on ne voit pas que les premiers juges aient sombré dans l'arbitraire en n'en tenant pas compte, cette présentation ne revêtant au demeurant pas la portée que lui confère la recourante et n'étant pas pertinente.

Ainsi, sous couvert de la constatation manifestement inexacte et incomplète des faits, la recourante s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves des premiers juges. Or, au vu des éléments au dossier et des développements qui précèdent, cette appréciation n'est pas arbitraire ni du reste le résultat auquel elle parvient, compte tenu des principes énoncés relatifs à la preuve en la matière. Partant, on ne saurait pas non plus suivre le raisonnement de la recourante lorsqu'elle invoque la violation du droit, en particulier les art. 266a CO et 4 CC.

5. Il s'ensuit que le recours est manifestement infondé et doit être rejeté conformément à l'art. 322 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être intégralement mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante K._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me François Bohnet pour K. _____,
- Me Christophe Misteli pour S. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :