

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 octobre 2009

Présidence de M. F. MEYLAN, vice-président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. Perret

Art. 257d CO; 23, 29 LPEBL; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.**_____, à Savigny, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 août 2009 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec **A.B.**_____, et **B.B.**_____, tous deux à Lausanne, bailleurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 août 2009, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : le juge de paix) a ordonné à C._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 4 septembre 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à 1073 Savigny [...] (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement les lieux, la prénommée y serait contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice des bailleurs A.B._____ et B.B._____ à 342 fr. 60 (III), alloué à ceux-ci des dépens par 502 fr. 60 (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V). Cette ordonnance a été notifiée le 18 août 2009 à Daniel Schwab, agent d'affaires breveté représentant les bailleurs, et, par huissier et par voie d'affichage, à la locataire C._____ le 19 août 2009.

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

Par contrat de bail à loyer du 20 septembre 2006, les bailleurs A.B._____ et B.B._____, représentés par la société T._____ SA, ont remis en location à C._____ un appartement de 3,5 pièces n° [...] au deuxième étage de l'immeuble sis [...] à Savigny. Conçu pour durer initialement du 1^{er} octobre 2006 au 1^{er} octobre 2007, le bail devait se reconduire tacitement pour une durée de 6 mois et ainsi de suite de 6 mois en 6 mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné 90 jours (3 mois) à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable trimestriellement à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance en cas de paiement ponctuel seulement, a été fixé à 4'500 fr. par trimestre, soit 1'500 fr. par mois, savoir 1'390 fr. de loyer net plus 110 francs à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Par formule officielle du 13 décembre 2007, le loyer trimestriel a été augmenté à 4'677 fr., soit 1'559 fr. par mois, savoir 1'449 fr. de loyer

net plus 110 francs à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, dès le 1^{er} avril 2008. La hausse était motivée par l'adaptation à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation de 112.2 à 114.3 (0.75 %), du taux d'intérêt hypothécaire de 3 à 3.25 % (3 %) et l'augmentation des charges d'exploitation (0.5 %), selon l'art. 269a let. b et e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par courrier recommandé du 15 avril 2009, T. _____ SA, représentant les bailleurs, a sommé C. _____ de s'acquitter du montant de 3'118 fr. représentant les loyers des mois de mars et avril 2009 dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié, en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 25 mai 2009, notifiée à la locataire le lendemain, les bailleurs, représentés par l'agent d'affaires breveté Daniel Schwab, ont résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2009.

Le 1^{er} juillet 2009, le représentant des bailleurs a requis du juge de paix l'expulsion de C. _____.

Le juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 11 août 2009. Revenue non réclamée, la citation adressée à C. _____ a été notifiée à l'intéressée par huissier, par voie d'affichage. Le 11 août 2009, aucune des parties ne s'est présentée ni ne s'est fait représenter à l'audience du juge de paix.

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

B. C. _____ a recouru le 24 août 2009 contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'elle n'est pas expulsée.

Par correspondance du 5 octobre 2009, les intimés, par l'intermédiaire de leur représentant, ont déclaré renoncer à déposer un mémoire et ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. a) 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. Celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées).

b) Conformément à l'art. 24 al. 1 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile par la locataire expulsée. Les conclusions de la recourante ne sont qu'implicites, mais on déduit des motifs très succincts de son recours qu'elle ne veut pas être expulsée. On peut par conséquent les tenir pour des conclusions en réforme recevables, tendant au rejet de la requête d'expulsion. La recourante ne prend par ailleurs aucune conclusion en nullité, même implicite, ne faisant au demeurant valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL.

Le recours est ainsi formellement recevable.

2. a) 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). 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, 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.

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 al. 1 CPC, 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 du complètement sur la base de celui-ci (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). 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.

3. a) Aux termes de 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

b) En l'espèce, la recourante a été mise en demeure de s'acquitter de la somme de 3'118 fr., représentant l'arriéré de loyer pour les mois de mars et avril 2009, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation du bail, par courrier recommandé du 15 avril

2009. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO.

Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire imparti, les intimés étaient dès lors autorisés à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Ils ont adressé à la recourante l'avis de résiliation pour le 30 juin 2009 par formule officielle du 25 mai 2009, soit après l'échéance du délai de paiement. Cet avis ayant été notifié à sa destinataire le 26 mai 2009, l'échéance du délai de congé respecte la durée minimum de trente jours prévue à l'art. 257d al. 2 CO. La recourante ne le conteste du reste pas.

c) S'agissant de la procédure devant le juge de paix, ce dernier a convoqué les parties à son audience du 11 août 2009. La citation à comparaître adressée à la locataire étant revenue non réclamée, le juge de paix a procédé, conformément à la loi, à la notification par huissier, plus précisément par voie d'affichage (art. 22 ss CPC). Les parties ont fait défaut à l'audience. L'ordonnance querellée a été notifiée de la même manière à la locataire. La recourante n'élève aucun grief à l'encontre de cette manière de procéder.

d) A l'appui de son recours, la recourante fait uniquement valoir que son arriéré de loyer "a été résolu depuis plus d'un mois ainsi que les frais générés par l'intervention de Maître Schwab, avocat des propriétaires". Ce moyen n'est pas pertinent. La recourante admet en effet elle-même que le montant de l'arriéré de loyer qui lui était réclamé a été réglé en dehors du délai de trente jours qui lui avait été imparti par lettre du 15 avril 2009 pour s'en acquitter. Faute pour la locataire d'avoir obtempéré à la sommation précitée, les bailleurs étaient en droit de résilier le bail, puis de requérir l'expulsion de la locataire en demeure comme ils l'ont fait.

e) C'est dès lors à juste titre, et sans arbitraire, que le premier juge a considéré que le non-paiement du montant de 3'118 fr. dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO justifiait le congé donné en

application de l'art. 257d al. 2 CO, de sorte que l'expulsion de la recourante pouvait être ordonnée.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 300 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, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC). Bien qu'ils aient renoncé à déposer un mémoire, ils se sont déterminés, par l'intermédiaire de leur mandataire, sur le recours par lettre de ce dernier du 5 octobre 2009. Ils convient dès lors de leur allouer, solidairement entre eux, des dépens fixés à 100 fr. (art. 2 let. A ch. 2 TAg [Tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

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 300 francs (trois cents francs).

IV. La recourante C._____ doit verser aux intimés A.B._____ et B.B._____, créanciers solidaires, la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 octobre 2009

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 :

- C._____,
- Daniel Schwab (pour A.B._____ et B.B._____).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :