

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 2 septembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Denys

Greffière : Mme Cardinaux

Art. 257d CO; 23, 24, 27 al. 2, 29 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par la **F.**_____, bailleresse, à Yverdon-les-Bains, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 juin 2010 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **V.**_____, locataire, à Yverdon-les-Bains.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 juin 2010, notifiée le lendemain, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a rejeté la requête d'expulsion formée par la F._____ (I), fixé les frais de justice de la requérante à 250 fr. (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

J._____ a donné en location à V._____ des locaux commerciaux dans l'immeuble sis à l'avenue de Grandson 48, à Yverdon-Bains. Le 16 septembre 2009, il a résilié la convention et notifié au locataire une résiliation de bail pour le 31 décembre 2009.

Le 4 novembre 2009, la F._____ est devenue propriétaire dudit immeuble.

Par lettre du 15 février 2010, la bailleuse a mis en demeure le locataire de s'acquitter dans les 30 jours du montant de 3'361 fr. 40, représentant 2 mois de loyer (novembre et décembre 2009) par 960 fr., 19 fr. 05 d'intérêt de retard, 2'000 francs d'indemnité d'occupation (pour janvier et février 2010), 16 fr. 35 d'intérêt de retard, 296 fr. de frais selon l'art. 106 CO et 70 fr. de frais de poursuite, sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par avis du 26 mars 2010, la bailleuse a résilié le bail du locataire pour le 30 avril 2010, faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 3 mai 2010, la bailleresse a requis de la juge de paix l'expulsion du locataire des locaux commerciaux, sis à l'avenue de Grandson 48, à Yverdon-les -Bains.

Le 11 mai 2010, la bailleresse a adressé au Tribunal des baux une requête en validation de congé, concluant à ce qu'il soit constaté que le bail a été valablement résilié pour le 31 décembre 2009 et que le locataire devait quitter et rendre libres les locaux commerciaux avec effet immédiat.

La juge de paix a rejeté la requête d'expulsion en considérant que les conditions d'application de l'art. 257d CO n'étaient pas remplies, les relations entre les parties ayant déjà pris fin avant l'envoi de l'avis comminatoire du 15 février 2010 et de la notification de la résiliation du bail du 26 mars 2010.

B. Par acte du 8 juillet 2010, la F. _____ a recouru contre cette ordonnance, concluant, sous suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'expulsion est prononcée, subsidiairement à son annulation.

L'intimé ne s'est pas déterminé.

En droit :

1. L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi 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 : 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. Selon l'al. 2, il y a également

recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a). Toutefois, 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 vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, l'intimé n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation. La Chambre des recours dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire.

D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par 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 constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

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, 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Pour réclamer le paiement de 3'361 fr. 40, représentant 2 mois de loyer (novembre et décembre 2009) par 960 fr., 19 fr. 05 d'intérêt de

retard, 2'000 francs d'indemnité d'occupation (pour janvier et février 2010), 16 fr. 35 d'intérêt de retard, 296 fr. de frais selon 106 CO et 70 fr. de frais de poursuite, la recourante a adressé à l'intimé par courrier du 15 février 2010 une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la recourante a signifié, par avis officiel sous pli recommandé du 26 mars 2010, que le bail était résilié pour le 30 avril 2010.

3. Il ressort du dossier que le bail de l'intimé a été résilié de manière ordinaire (art. 266l CO) par formule officielle du 16 septembre 2009 pour le 31 décembre 2009. L'intimé n'a pas contesté le congé. Dans cette configuration, le premier juge a retenu que la résiliation du 26 mars 2010 fondée sur l'art. 257d al. 2 CO était intervenue postérieurement à l'extinction du bail découlant de la résiliation du 16 septembre 2009 de sorte qu'elle était dépourvue d'effet. Cette appréciation est correcte et justifie déjà le rejet du recours.

4. La recourante est d'avis que la mise en demeure pouvait inclure une indemnité pour occupation illicite. Cela n'est pas le cas. Une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO présuppose un retard dans le paiement du loyer, des intérêts moratoires y relatifs ou des frais accessoires. En revanche, la mise en demeure ne peut pas concerner des prétentions comme des dommages-intérêts ou des frais de poursuite (cf. Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'indemnité pour occupation illicite entre dans la catégorie des dommages-intérêts (cf. Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, n. 9.2 p. 821). Le bail de l'intimé a été résilié de manière ordinaire (art. 266l CO) par formule officielle du 16 septembre 2009 pour le 31 décembre 2009. L'intimé n'a pas contesté le congé. S'il est resté dans les locaux, la recourante peut obtenir une indemnité pour occupation illicite à cet égard. Elle s'est notamment prévaluée d'une telle indemnité dans sa mise en demeure du 15 février 2010, pour les mois de janvier et février 2010, en

arrêtant d'ailleurs cette indemnité à un montant sensiblement plus élevé que le loyer. Cependant, comme cela résulte de la doctrine précitée, une indemnité pour occupation illicite ne saurait faire l'objet d'une mise en demeure au sens de l'art 257d al. 1 CO : une mise en demeure n'est envisageable pour le loyer uniquement lorsque la relation de bail existe, ce qui n'est pas le cas d'une indemnité pour occupation illicite, laquelle implique la fin des rapports de bail.

Par conséquent, le montant de 2'000 fr. figurant dans la mise en demeure à titre d'indemnité pour occupation illicite ainsi que les 16 fr. 35 d'intérêts y relatifs ne sont pas légitimes. La recourante a aussi invoqué un montant de 70 francs pour frais de poursuite, alors qu'un tel montant ne saurait être inclus dans une mise en demeure (Lachat, Commentaire romand, *ibidem*). Elle s'est encore prévalu de 296 fr. à titre d'indemnité au sens de l'art. 106 CO. Or, des frais d'intervention selon l'art. 106 CO ne peuvent pas être compris dans une mise en demeure (Higi, *Zurcher Kommentar*, n. 25 ad art. 257d CO, p. 257; Wessner, *L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires*, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, 1999, p. 18), ce qui ne pouvait échapper au conseil de la recourante, mandataire professionnel, qui a rédigé la mise en demeure. Une telle manière de procéder n'est pas admissible.

Il résulte de ce qui précède que la recourante a réclamé dans sa mise en demeure un montant de 3'361 fr. 40, alors qu'elle était uniquement habilitée à invoquer un montant de 979 fr. 05 (3'361 fr. 40 - 2'000 fr. - 16 fr. 35 - 70 fr. - 296 francs). Indépendamment du motif retenu par le premier juge pour rejeter la requête d'expulsion (*supra*, c. 3), la disproportion du montant réclamé dans la mise en demeure aurait de toute façon aussi justifié le rejet.

La jurisprudence de la cour de céans considère que le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des

choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 16 juillet 2009 no 376; CREC I 27 août 2009 no 439). En l'espèce, le montant de la mise en demeure est plus de trois fois plus élevé que le montant que la recourante était habilitée à réclamer. La disproportion est évidente et rend le congé inefficace. Cela justifie également le rejet du recours.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 francs (art. 230 TFJC).

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 F. _____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 septembre 2010

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 :

- M. Thierry Zumbach (pour F. _____),
- M. V. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'960 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 du district du Jura-Nord vaudois.

La greffière :