

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 12 avril 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst.; 257d CO; 457 CPC; 23, 25 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**_____, à Renens, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 janvier 2010 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **K.**_____, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 janvier 2010, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à B._____ de quitter et de rendre libres pour le 4 mars 2010 à midi, l'appartement de trois pièces au deuxième étage et la cave dans l'immeuble sis [...], à Renens (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle 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), fixé les frais de justice de la bailleresse K._____ à 250 fr. (III), dit que B._____ rembourserait à la bailleresse ses frais de justice à titre de dépens (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

L'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient ce qui suit :

Par contrat de bail à loyer pour logement subventionné du 20 juillet 2006, la bailleresse K._____ a remis en location à B._____ un appartement de trois pièces au deuxième étage et une cave dans l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} août 2006 au 30 septembre 2007, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance selon l'art. 7 RULV, a été fixé à 1'285 fr., plus 180 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 18 fr. d'autres frais accessoires, soit le forfait lessive.

Par courrier recommandé du 16 juillet 2009, la bailleresse a sommé la locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré de loyer et d'acomptes des mois de juin et juillet 2009, par 2'966 francs. Ce courrier a été distribué à la locataire le lendemain.

L'arriéré n'a pas été réglé dans ce délai.

Par formule officielle du 9 septembre 2009, la bailleuse a résilié le bail en cause pour le 31 octobre 2009. Ce pli recommandé a été retiré par la locataire du 10 septembre 2009.

Par courrier du 6 novembre 2009, la bailleuse a accusé réception de deux versements de la locataire du 28 octobre 2009, par 1'483 fr. chacun et a déclaré accepter ces paiements à titre de loyer pour le mois de septembre 2009 et à titre d'indemnité d'occupation illicite pour le mois de novembre 2009. Elle a établi un décompte des arriérés faisant état d'un solde de 231 fr. 15 en sa faveur, et a imparti à la locataire un délai au 30 novembre 2009 pour le régler. Elle l'a informée qu'elle ne pourrait examiner l'opportunité de lui proposer la conclusion d'un nouveau bail qu'en cas de régularisation complète des arriérés et de paiement ponctuel et régulier, soit avant le premier de chaque mois, des prochaines indemnités d'occupation illicite. Elle l'a avisée qu'entre temps, la résiliation de bail conservait tous ses effets et que son expulsion serait requise au moindre manquement à ses obligations.

Le 14 décembre 2009, la bailleuse a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de la locataire.

Le 15 décembre 2009, elle a avisé la locataire de cette requête et l'a motivée par le fait que les termes fixés par le courrier du 6 novembre 2009 n'avaient pas été respectés.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. B._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que son expulsion n'est pas ordonnée. Elle a produit un lot de pièces.

L'intimée K._____ s'est référée aux pièces du dossier.

En droit :

1. 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 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'alinéa 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a).

Toutefois, l'art. 23 al. 2 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 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, la recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, c'est-à-dire sous l'angle restreint de l'arbitraire.

2. 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).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, tel l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n.1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

Les pièces nouvelles produites par la recourante en deuxième instance sont irrecevables, dès lors qu'elle ne tendent pas à établir une irrégularité de procédure ou le fait que l'arriéré aurait été payé dans le délai imparti par le courrier du 16 juillet 2009.

3. La recourante fait valoir qu'aujourd'hui, elle n'a plus aucun arriéré de loyer, qu'elle a deux enfants à charge et que son salaire n'est que de 3'000 fr., ce qui ne lui permettait pas de payer un loyer supérieur à 1'483 francs.

Selon l'art. 257d al. 1 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

En l'espèce, l'arriéré de loyer, que la recourante ne conteste pas, n'a pas été réglé dans le délai de trente jours fixé par le courrier du 16 juillet 2009. L'art. 257d CO donnait donc le droit à la bailleuse de résilier le bail moyennant un délai de congé de trente jours et de requérir l'expulsion de la recourante.

En outre, il n'est pas arbitraire de considérer que l'intimée n'a pas abusé de son droit en faisant dépendre la conclusion d'un nouveau bail du paiement des frais de poursuite engagés pour le paiement de l'arriéré de loyer. Or, la recourante n'a pas établi avoir payé ces frais avant le 30 novembre 2009, délai fixé par le courrier du 6 novembre 2009.

L'ordonnance attaquée n'est ainsi pas arbitraire et le recours doit donc 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 250 fr. (art. 230 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, celle-ci ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 91 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC, p. 169).

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

Le président :

Le greffier :

Du 12 avril 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 :

- Mme B. _____,
- K. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 59'320 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :