

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 11 mars 2010

Présidence de M. Colombini, président
Juges : MM. Creux et Giroud
Greffière : Mme Bourckholzer

* * * * *

Art. 9 Cst.; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} décembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **A.Y.**_____ et **B.Y.**_____, à Lausanne, requérants.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} décembre 2009, notifiée aux parties le 16 décembre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à J._____ de quitter la villa (six pièces, avec jardin, garage et place de parc extérieure) située à l'[...], à Lausanne, pour le 4 janvier 2010 (I), dit qu'à défaut, elle y serait contrainte par la force selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais des bailleurs A.Y._____ et B.Y._____ à 300 fr. (III), alloué à ceux-ci des dépens, par 700 fr. (IV), et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance, complétée par les pièces au dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer signé le 22 octobre 2008, ayant pris effet le 1^{er} novembre 2008, B.Y._____ et A.Y._____ ont donné en location à J._____ la villa précitée dont ils lui ont remis les clés le 31 octobre 2008.

Considérant qu'elle ne pouvait emménager dans les lieux en raison, selon elle, des nombreux meubles et appareils que les époux B.Y._____ persistaient à ne pas enlever, J._____ a informé les bailleurs, par lettre du 12 mars 2009, qu'elle résiliait le bail avec effet immédiat. J._____ prétend avoir restitué les clés de la villa aux époux B.Y._____ au mois de février 2009 déjà. Les intéressés soutiennent n'avoir reçu qu'un seul exemplaire des clés en tout et pour tout.

Le 24 septembre 2009, les bailleurs ont requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il ordonne l'expulsion de J._____ en raison du non-paiement des loyers des mois de mars et avril 2009.

En droit, relevant que la locataire n'avait pas réglé l'arriéré de loyer qui lui avait été réclamé selon la procédure idoine, puisqu'elle avait

bien pris possession de la villa dont elle admettait avoir reçu les clés, le juge de paix a ordonné l'expulsion de J._____.

B. Par acte du 28 décembre 2009, J._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant à son annulation, et requis l'effet suspensif au recours. Elle a produit un bordereau de vingt pièces.

Par courrier du 6 janvier 2010, le Président de la Chambre des recours a déclaré que la requête d'effet suspensif paraissait sans objet.

Par lettre du 2 mars 2010, les intimés ont conclu au rejet du recours.

En droit :

1. 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); celui-ci 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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 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 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, le recours est à temps et recevable. La recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

2. a) 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 devant la Chambre des recours n'est admise qu'à l'appui de moyens de nullité (cf. art. 25 LPEBL), mais non à l'appui de moyens de "réforme" développés dans le cadre du recours pour déni de justice (cf. CREC I n° 668 du 12 septembre 2005).

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. Les pièces produites en annexe au recours, dans la mesure où elles sont nouvelles, sont irrecevables.

b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101 ; anciennement art. 4 aCst.; FF 1997 I 146) 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, 3^{ème} éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 134 II 124 c. 4.1 et références; ATF 132 I 175 c. 1.2; 132 III 209 c. 2.1; 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

3. La recourante fait valoir qu'elle n'a pas occupé l'objet loué et qu'elle a résilié le bail avec effet immédiat par lettre de son conseil du 12 mars 2009 (cf. allégué 15 du recours). Elle n'a dès lors pas d'intérêt à contester le principe de l'expulsion et son recours est irrecevable dans cette mesure. Il est en revanche recevable s'agissant de l'obligation de restituer l'objet loué, à savoir en pratique de rendre les clés aux bailleurs, puisqu'au stade de l'exécution forcée de l'ordonnance, un remplacement de ces clés pourrait lui être imposé. Il est aussi recevable eu égard aux dépens mis à sa charge par le premier juge.

La recourante fait grief au premier juge de n'avoir pas tenu compte de pièces qu'elle avait produites, dont il ressort en résumé qu'elle a elle-même résilié le contrat de bail. Cette circonstance est cependant sans portée au sujet de la restitution de l'objet loué. Elle se borne au surplus à alléguer qu'elle a restitué les clés de la villa louée « au mois de décembre déjà » (cf. recours, p. 9), sans que cela soit établi. En particulier, la pièce 11 qu'elle a produite en première instance ne démontre pas que toutes les clefs auraient été restituées aux bailleurs, ceux-ci admettant seulement avoir reçu un exemplaire des clés (cf. mémoire du 2 mars 2010). Quant au fait que les bailleurs auraient offert à nouveau la villa en cause à la location au mois de janvier 2009 (cf. recours, p. 9), outre qu'il n'est pas établi, il ne permet pas de considérer que la recourante ne disposait plus des clés. Le premier juge n'a ainsi pas fait montre d'arbitraire en considérant que l'objet loué n'avait pas été restitué.

Dès lors que la décision attaquée est bien fondée, c'est à juste titre que les intimés se sont vu allouer de pleins dépens, dont la quotité est conforme au TAg (Tarif des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens du 22 février 1972; RSV 179.11.3).

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 418 francs (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile], par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC).

Obtenant gain de cause, les intimés, créanciers solidaires, ont droit à des dépens de deuxième instance d'un montant de 300 fr. (art. 91 et 92 al. 1 CPC).

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 418 fr. (quatre cent dix-huit francs).
- IV.** La recourante J._____ doit verser aux intimés B.Y._____ et A.Y._____, créanciers solidaires, la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 mars 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Bertrand Pariat (pour J._____),
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour B.Y._____ et A.Y._____).

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 Lausanne.

La greffière :