

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffière : Mme Cardinaux

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

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **OA.**_____ et **OB.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 mars 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **F.**_____, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance rendue le 18 mars 2010, notifiée le 30 mars 2010 aux recourants, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à OA._____ et OB._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 16 avril 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à l'avenue de France 69 à Lausanne (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage et une cave) (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, OA._____ et OB._____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (II); fixé les frais de justice à 250 fr. pour la requérante F._____ (III); dit que OA._____ et OB._____ verseront à la requérante la somme de 500 fr. à titre de dépens, comprenant 250 fr. en remboursement de ses frais de justice et 250 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

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]) :

Par contrat de bail à loyer du 30 mai 2006, F._____ a donné en location à OB._____ un appartement de 3 pièces (avec cave) au 1^{er} étage de l'immeuble, sis à l'avenue de France 69, à Lausanne. Le loyer mensuel s'élevait à 1'490 fr., plus 100 fr. d'acomptes de chauffage et eau chaude.

Par lettres recommandées du 25 septembre 2009, adressées séparément à OA._____ et OB._____, la bailleuse a mis en demeure les locataires de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyers de 4'770 fr. pour les mois de juillet à septembre 2009 (soit 3 x 1'590 fr.), sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO.

Par avis du 4 décembre 2009, notifiés séparément, sur formules officielles, à OA. _____ et OB. _____, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 janvier 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Les locataires ont versé la somme de 1'590 fr. les 4 et 30 décembre 2009.

Par requête du 5 février 2010, la bailleresse a requis de la juge de paix l'expulsion des locataires de l'appartement de 3 pièces (avec cave) au 1^{er} étage de l'immeuble, sis à l'avenue de France 69, à Lausanne.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail était justifiée au motif que les locataires ne s'étaient pas acquittés des arriérés de loyers de l'appartement dans le délai de trente jours qui leur avait été imparti.

B. Par acte du 3 avril 2010, OA. _____ et OB. _____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant implicitement à la réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée.

Aucun effet suspensif n'a été requis et accordé.

Les recourants n'ont pas donné suite à l'ordonnance susmentionnée.

Par courrier du 1^{er} mars 2010, l'intimée a "renoncé à déposer un mémoire", s'en est "remis à justice", et a conclu, "avec dépens, au rejet du recours".

En droit :

1. a) 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'alinéa 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). 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, ad art. 23 LPEBL, n. 4, p. 212).

En l'espèce, les recourants ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., ad art. 24 LPEBL, n. 1, pp. 213-214).

b) Le recours, déposé en temps utile (art. 24 al. 1 LPEBL), tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Il est recevable.

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

Le bail prévoit le paiement d'un loyer de 1'490 fr., plus 100 fr. de charges, loyer payable mensuellement d'avance. Il n'est conclu qu'entre la bailleuse et OB._____. Par courrier adressé le 25 septembre 2009 aux deux locataires, la bailleuse a indiqué qu'elle restait dans l'attente du paiement du montant total de 4'770 fr. dû pour les loyers et charges de juillet, août et septembre 2009, et qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, elle résilierait le bail en application de l'art. 257d CO. Par avis, notifié le 4 décembre 2009 à chaque locataire, sur formule officielle, elle a résilié le bail pour le 31 janvier 2010.

Le délai comminatoire a commencé à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.2.2, pp. 667-668; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleuse d'une résiliation pour le 31 janvier 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO. Peu importe que, par la suite, les arriérés aient été payés (Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.3, p. 668), ce qui n'est d'ailleurs pas allégué ici.

3. a) Les recourants soutiennent tout d'abord que dans la mesure où ils sont mariés, le bail aurait dû être adapté par la gérance et que la résiliation adressée à l'épouse ne serait pas valable, rendant l'ordonnance nulle (cf. lettre à la commission de conciliation du 20 novembre 2009).

Les recourants se méprennent sur la portée de cet élément. Il est vrai que le conjoint du locataire peut exercer les mêmes droits que celui-ci lorsque la chose louée sert de logement à la famille (art. 273a al. 1 CO; cf. également art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Selon l'art. 266n CO, en cas de congé et fixation d'un délai de paiement avec menace de résiliation, le courrier doit être, dans ce cas, adressé tant au titulaire du bail qu'à l'époux ou l'épouse ou le partenaire enregistré (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n. 2030, pp. 300-301 et n. 2396, p. 347). Il importe peu que le bail soit au nom de l'un des époux ou des deux (Lachat, *op. cit.*, pp. 120-122). En cas de bail signé uniquement par l'un des époux, c'est le bailleur qui ne peut réclamer le loyer qu'au titulaire du bail et non à l'autre époux, tenu solidairement que s'il figure sur le bail (art. 143 CO et sous réserve des exceptions de l'art. 166 CC, qui sont irrelevantes dans le cadre de la présente affaire). En revanche, les deux époux peuvent exercer tous les droits relatifs au logement familial de manière séparée, ce qu'ils ont d'ailleurs fait dans le cas particulier.

Le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

b) Les recourants font encore valoir que le congé et la mise en demeure auraient également dû être adressés au fils de la recourante, qui loge avec eux et qui reçoit des prestations sociales de la ville de Lausanne, notamment pour le logement.

De manière générale, seul le locataire est lié au bailleur (Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2029, p. 300). Le fils (majeur) ne figure pas sur le bail et les recourants ne démontrent nulle part qu'ils auraient indiqué à la gérance ce "locataire" supplémentaire. La charge de cette preuve leur incombait (art. 8 CC). En tant que tel, et faute d'accords

particuliers, le fait de loger une personne majeure ne change rien au fait que seul le titulaire du bail répond du non paiement du loyer et de ses conséquences.

Les recourants n'allèguent d'ailleurs pas que le fils aurait, grâce aux versements des services sociaux, payé tout ou partie du loyer.

Le moyen est infondé.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 francs.

Il n'est pas alloué de dépens. Le mandataire de l'intimée s'étant limité à une lettre s'en remettant à justice.

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 des recourants OA. _____ et OB. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La président :

La greffière :

Du 21 mai 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 :

- Mme OA. _____,
- M. OB. _____,
- M. Jacques Lauber (pour F. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'180 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 de Lausanne.

La greffière :