

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 13 août 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Giroud et Creux

Greffière : Mme Cardinaux

\* \* \* \* \*

**Art. 18, 257d CO; 23, 24, 29 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.D.**\_\_\_\_\_, et **B.D.**\_\_\_\_\_, bailleurs, à St-Légier, contre l'ordonnance rendue le 19 mai 2010 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant les recourants d'avec **S.**\_\_\_\_\_, locataire, à Villeneuve.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 mai 2010, la Juge de paix du district d'Aigle a rejeté la requête d'expulsion formée par A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ (I); fixé les frais de justice des requérants à 250 fr. (II); dit que A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ verseront à S. \_\_\_\_\_ la somme de 450 fr. à titre 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]) :

Par contrat de bail à loyer du 25 février 2009, A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ ont donné en location à S. \_\_\_\_\_, représentée par son associé et gérant F. \_\_\_\_\_, des locaux commerciaux au deuxième étage de l'immeuble sis Route du Grammont 66 , Zone Industrielle (ci-après : ZI) C, ainsi que des places de parc devant l'atelier, à Villeneuve. Le loyer mensuel s'élevait à 2'400 fr. (comprenant 350 fr. d'acomptes de chauffage et eau chaude et de frais accessoires).

Par lettre recommandée du 4 décembre 2009, les bailleurs ont mis en demeure la locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyers de 13'400 fr., soit 1'400 fr. à titre de solde du loyer dû de juillet 2009, plus 12'000 fr. à titre de loyer dû pour la période du 1<sup>er</sup> août 2009 au 31 décembre 2009 (à raison de 2'400 fr. par mois), sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO.

Par lettre du 22 décembre 2009, la locataire a informé les bailleurs qu'elle donnait suite à cette demande et s'engageait à payer la totalité des mensualités durant le mois de janvier 2010.

Par courrier du 23 décembre 2009, le mandataire des bailleurs, se référant à cette lettre et à un entretien téléphonique avec M. F. \_\_\_\_\_, a écrit notamment ce qui suit aux locataires :

"(...)

j'ai pris acte de votre engagement de vous acquitter de l'intégralité des loyers arriérés et indemnités d'occupation illicite en souffrance, en capital et accessoires légaux, d'ici le vendredi 29 janvier 2010, au plus tard.

Dès lors, je vous établis ci-après le décompte du solde redû, en capital et accessoires légaux, à savoir :

(...)

-TOTAL fr. 21'168.55

=====

En conséquence, je porte à votre connaissance que je reste maintenant dans l'attente du crédit sur le compte de mon Etude du montant précité, soit fr. 21'168.55 d'ici le vendredi 29 janvier 2010, dernier délai.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un bulletin de versement référencé.

Dans l'immédiat et jusqu'à droit connu, j'attire particulièrement votre attention que tant les procédés de résiliation de bail, à forme des dispositions de l'art. 257d CO, que ceux de poursuite, se trouvent formellement maintenus.

En conséquence, je ne peux que vous conseiller de respecter scrupuleusement vos engagements.

(...)"

Par avis du 26 janvier 2010, notifié sur formule officielle, les bailleurs ont résilié le bail de S. \_\_\_\_\_ pour le 28 février 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par lettre du 2 février 2010, les bailleurs, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont indiqué à la locataire qu'ils avaient reçu le montant de 21'168 fr. 55 le 29 janvier 2010, mais que, dans la mesure où ce

versement était intervenu postérieurement au délai de trente jours qui lui avait été donné par lettre recommandée du 4 décembre 2009, valant avis comminatoire, en application de l'article 257d al. 1 CO, la notification de résiliation de bail du 26 janvier 2010 pour l'échéance extraordinaire au 28 février 2010 conservait pour l'instant "l'entier de ses effets": Puis, par lettre du 11 février 2010, ils ont informé S.\_\_\_\_\_ que, dans la mesure où le pli contenant la résiliation du bail en application de l'art. 257d al. 2 CO lui avait été adressé le 26 janvier 2010 et était censé lui "avoir été délivré, par la poste de Villeneuve, le 4 février 2010 seulement, les effets de cette résiliation [étaient] donc reportés au 31 mars 2010".

Par requête du 16 février 2010, S.\_\_\_\_\_ a contesté la validité du congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle.

Par requête du 9 avril 2010, les bailleurs ont requis de la juge de paix l'expulsion de la locataire des locaux commerciaux au deuxième étage de l'immeuble sis Route du Grammont 66, ZI C, ainsi que des places de parc, à Villeneuve.

Vu la procédure d'expulsion ouverte par la bailleuse, la commission de conciliation s'est dessaisie de l'affaire, par décision du 12 avril 2010, en faveur de la juge de paix, conformément à l'art. 274g al. 1 et 3 CO.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail n'était pas valable pour le motif que la locataire s'était acquittée des arriérés de loyers des locaux commerciaux et des places de parc, par 21'168 fr. 55, dans le délai comminatoire prolongé au 29 janvier 2010.

**B.** Par acte du 26 mai 2010, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance en temps utile, en concluant à la réforme en ce sens que l'expulsion est prononcée, subsidiairement à la nullité.

L'intimée n'a pas procédé en deuxième instance.

### **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.

En l'espèce, les recourants ont conclu à la nullité de l'ordonnance, mais ils ne font valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL, de sorte que leur recours en nullité est irrecevable.

Le recours tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion est prononcée. Déposé en temps utile (art. 24 al. 1 LPEBL) par des parties qui y ont intérêt, il est recevable.

Selon l'article 23 al. 2 LPEBL, il y a 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).

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'intimée ayant contesté le congé devant la commission de conciliation compétente par requête du 16 février 2010, le

recours doit être examiné en droit par la cour de céans avec un plein pouvoir d'examen et non avec celui limité au déni de justice prévu à l'article 23 LPEBL (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, pp. 213-214).

**b)** 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). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit établir une appréciation arbitraire des preuves.

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

**2. a)** 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 ou 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).

**b)** En l'espèce, les recourants prétendent qu'ils n'ont pas prolongé le délai comminatoire jusqu'au 29 janvier 2010 en faveur de l'intimée mais seulement pris acte de l'engagement de celle-ci d'effectuer un paiement au plus tard à cette date.

Un tel point de vue est insoutenable. En effet, la succession des correspondances entre parties montre qu'après la fixation d'un délai comminatoire venant à échéance à la mi-janvier 2010, l'intimée est intervenue auprès des recourants pour les assurer de ce qu'un paiement

interviendrait avant le 29 janvier 2010. Une telle démarche du locataire menacé de résiliation ne pouvait avoir comme but que d'obtenir des bailleurs qu'ils renoncent à leur intention de résilier, cela moyennant un paiement retardé. Lorsque les bailleurs ont accueilli favorablement cette requête, ils ont du même coup admis qu'en cas de paiement à temps, une résiliation n'aurait pas lieu. Ce n'était que dans l'hypothèse où un paiement n'interviendrait pas que les procédés engagés jusqu'alors en vue d'une expulsion devaient demeurer à disposition.

Il importe au demeurant peu que les recourants affirment ne pas avoir eu l'intention de prolonger le délai comminatoire jusqu'au 29 janvier 2010 par leur courrier du 23 décembre 2009. Ce courrier doit en effet être interprété selon le principe de la confiance. Autrement dit, il faut rechercher tout d'abord la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.(art. 18 al. 1 CO). S'il n'est pas possible de déterminer cette volonté réelle, ou s'il est établi qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, il convient de rechercher le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques. Cette interprétation se fera non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi d'après les circonstances qui les ont précédées et accompagnées. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 133 III 675 c. 33; ATF 128 III 265 c. 3a p. 267; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 c. 2.2; Dessemontet, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 9 ad art. 1 CO, p. 8).

En l'espèce, les recourants mentionnent certes dans leur lettre du 23 décembre 2009 que, "dans l'immédiat et jusqu'à droit connu", tous les procédés à forme de l'art. 257d CO sont "formellement maintenus", mais ils conseillent en même temps à l'intimée de "respecter scrupuleusement [ses] engagements", soit de régler l'arriéré de loyer d'ici

au "vendredi 29 janvier 2010, dernier délai". Un destinataire de bonne foi ne pouvait que comprendre de ce courrier, pris dans son entier, qui faisait suite à l'engagement de l'intimée de payer "la totalité des mensualités durant le mois de janvier 2010" (lettre du 22 décembre 2009), qu'un paiement dans le délai du 29 janvier 2009 permettait de mettre fin à toutes les procédures.

C'est donc à juste titre que le premier juge a tenu la résiliation pour invalide, compte tenu du délai de paiement supplémentaire accordé à l'intimée par les bailleurs.

Ce moyen est infondé et doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 434 francs.

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 A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 434 fr. (quatre cent trente-quatre francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 août 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. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_),
- Me Laurent Metrailler (pour S. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 13'400 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 d'Aigle.

La greffière :