

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 28 octobre 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : MM. Creux et Giroud
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par les locataires **F.**_____ et **S.**_____, à Crissier, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 août 2010 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec le bailleur **H.**_____, à Crissier.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 août 2010, notifiée aux parties le 30 août 2010, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à S._____ et F._____ de libérer pour le 17 septembre 2010 les locaux occupés dans l'immeuble sis à Crissier, quartier [...] (appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée, avec place de parc extérieure, garage et cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice du bailleur H._____ à 250 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens, par 550 fr., (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

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

Par contrat de bail à loyer du 20 avril 2009, H._____ a remis en location à F._____ et S._____ un appartement de 4,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble situé Quartier [...], à Crissier, ainsi qu'une place de parc extérieure. Conclu pour durer du 1^{er} mai 2009 au 30 avril 2010, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'938 fr. par mois, plus 200 fr. d'acompte mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Le 1^{er} février 2010, les locataires ont reçu un avis de leur bailleur leur indiquant qu'ils restaient devoir un arriéré de loyer et charges de 8'552 fr. pour les mois de novembre 2009 à février 2010.

Interpellés à plusieurs reprises à ce sujet, ils n'ont pas réussi à régler l'intégralité de l'arriéré dû.

Finalement, par courriers recommandés du 20 avril 2010 que le bailleur leur a adressés sous pli séparé, ils ont été mis en demeure de s'acquitter d'un montant total de 8'552 fr. correspondant aux loyers et charges des mois de janvier à avril 2010 et avisés qu'à défaut de paiement dans le délai de trente jours, le bail serait résilié.

Les locataires ne se sont pas acquittés de l'intégralité de l'arriéré dû.

Par formules officielles du 26 mai 2010, adressées également sous pli séparé, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2010.

Le 14 juin 2010, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé.

Le 12 juillet 2010, H. _____ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de F. _____ et S. _____ des locaux litigieux.

Le 14 juillet 2010, la Commission de conciliation a transmis le dossier de la cause au Juge de paix comme objet de sa compétence.

Lors de l'audience du Juge de paix du 24 août 2010, les locataires ont produit des récépissés postaux établissant que le Service social du CHUV avait versé à leur bailleur un demi loyer, par 1'069 fr., le 30 avril 2010, et qu'eux-mêmes s'étaient acquittés de deux montants de 2'138 fr. le 27 février 2010 et d'un autre montant identique le 6 mai 2010. Il ressort d'un relevé de compte déposé par le bailleur lors de la même audience que celui-ci a reçu les montants précités les 2 mars, 5 et 10 mai 2010. Ultérieurement, les locataires ont encore versé au bailleur 4'000 fr. le 2 juin 2010, 2'138 fr. le 10 juin 2010, 2'138 fr. et 230 fr. le 14 juin 2010. Enfin, celui-ci a reçu un montant de 2'138 fr. le 27 mai 2010 et un montant de 1'000 francs le 8 juin 2010, sans que l'on sache si ces montants lui

avaient été versés par les locataires ou par des donateurs privés sollicités par le Service social du CHUV.

Le juge de paix a ordonné l'expulsion des locataires, considérant que l'intégralité de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquittée dans le délai comminatoire de trente jours imparti, qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'en outre, le bail ne peut être prolongé en cas de demeure du locataire.

B. Par acte d'emblée motivé du 6 septembre 2010, F._____ et S._____ ont recouru contre cette décision, concluant implicitement à son annulation, subsidiairement à l'allocation de dommages-intérêts et à la prolongation du bail pour une durée de douze mois. Ils ont également requis l'effet suspensif au recours.

Par lettre du 9 septembre 2010, le Président de la Chambre des recours a fait droit à leur requête.

Par mémoire du 13 octobre 2010, H._____ a 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).

En l'espèce, les recourants ne font valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL.

Selon l'art. 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 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 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 2004 III 79).

En l'espèce, les recourants ont contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente, par écriture du 14 juin 2010. Leur recours doit donc 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'art. 23 LPEBL.

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). 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 du jugement a été complété sur la base des pièces au dossier (cf. Partie "En fait" ci-dessus, let. A). Conforme à celles-ci, il permet à la cour de céans de statuer sur le fond.

2. a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsqu'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 est de trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

b) Les recourants contestent devoir libérer les locaux, faisant valoir qu'ils se sont acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé par l'intimé. Celui-ci l'admet, mais relève à juste titre que le paiement n'a pas eu lieu avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO, à savoir avant le 21 mai 2010. Des documents au dossier, il ressort en effet que, postérieurement à la mise en demeure du 20 avril 2010, les recourants n'ont réglé dans un délai de trente jours qu'un montant global de 7'483 fr. (2'138 fr. + 2'138 fr. + 2'138 fr. + 1'069 fr.). La totalité de l'arriéré réclamé par le bailleur le 20 avril 2010, pour le 21 mai 2010, n'a ainsi pas été payée à temps. En outre, les recourants ne prétendent notamment pas que leurs versements opérés en février 2010 devraient être imputés sur cet arriéré. Il ressort d'ailleurs d'un rappel du bailleur du 1^{er} février 2010 qu'à cette date, les loyers afférents aux mois de novembre et décembre 2009 ainsi que de janvier et février 2010 étaient impayés, ce qui conduit à attribuer les versements de février au paiement de l'arriéré de loyer échü en 2009. Conformément à l'al. 2 de l'art. 257d CO, l'inobservation du délai comminatoire autorisait le bailleur à résilier le bail en respectant un délai de trente jours pour la fin d'un mois, ce qui a été le cas.

A titre subsidiaire, les recourants concluent à tort à l'octroi d'une prolongation de bail et à des dommages-intérêts. Aucune prolongation n'est en effet accordée en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Quant à des dommages-intérêts, les recourants se bornent à déclarer qu'ils auraient investi une somme d'argent pour

l'aménagement de leur logement et qu'ils auraient subi un tort moral, sans démontrer la réalité de leurs prétentions, qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoquées en compensation dans le délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (Crec I n° 550 du 20 avril 2010 c. 3bb). Ces conclusions doivent donc être rejetées.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à F. _____ et S. _____ un nouveau délai pour qu'ils libèrent les locaux sis au numéro [...] du Quartier [...], à Crissier.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 385 francs (art. 232 al. 1 TFJC par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé la somme de 200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne et de l'Ouest lausannois afin qu'il fixe à S. _____ et F. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Crissier, Quartier [...].

IV. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs).

V. Les recourants S._____ et F._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé H._____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du 28 octobre 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 F._____,
- M. S._____,
- M.Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour M. H._____)

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 et de l'Ouest lausannois.

La greffière :