

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 octobre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Krieger et Giroud
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 257d, 274g al. 1 let. a CO; 23, 29 LPEBL; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.D.**_____, **B.D.**_____ et **C.D.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 10 août 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **A.S.**_____ et **B.S.**_____, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 août 2010, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a rejeté la requête d'expulsion déposée contre A.S._____ et B.S._____ par les bailleurs A.D._____, B.D._____ et C.D._____ (I), statué sur les frais et dépens (II et III) et rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer signé le 29 septembre 2006, les bailleurs A.D._____, B.D._____ et C.D._____ ont remis en location à A.S._____ et B.S._____, conjointement et solidairement responsables, un appartement de trois pièces au premier étage de l'immeuble sis rue [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} octobre 2006 au 1^{er} octobre 2007, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, avait été fixé à 1'285 francs par mois, plus 140 fr. d'acompte mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Chaque année, les locataires ont reçu un décompte de frais de chauffage.

Le 9 avril 2010, les bailleurs les ont sommés par lettres signature, adressées séparément à chacun d'eux, de s'acquitter de la somme de 1'660 fr. 30 représentant les suppléments de chauffage de 361 fr. 55 pour la saison 2006-2007, 522 fr. 15 pour la saison 2007-2008, 385 fr. 35 pour la saison 2008/2009, des "frais administratifs" par 150 fr., des intérêts de retard et d'une participation aux frais d'intervention par 241 fr.

25, cela dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié (art. 257d al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]).

Les locataires ont refusé de régler le montant réclamé.

Par formules officielles du 20 mai 2010 adressées sous plis séparés à chacun des locataires, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 juin 2010.

Le 28 juin 2010, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne d'une requête en annulation du congé. Ils ont expliqué qu'ils refusaient de payer les acomptes de chauffage depuis trois ans parce que du froid et de l'humidité s'infiltraient par une pièce mal isolée de leur logement, qui donnait sur leur salle à manger, que des poignées de portes se détachaient et que, certains jours, ils n'avaient pas de chauffage.

Le 1^{er} juillet 2010, les bailleurs ont requis de la Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion des locataires.

Le 26 juillet 2010, la Commission de conciliation a transmis le dossier de la cause à la Juge de paix comme objet de sa compétence.

Lors de l'audience de la juge de paix du 10 août 2010, les locataires ont produit plusieurs pièces. Il ressort d'une lettre du 23 novembre 2007 qu'à cette époque déjà, ils avaient informé leurs bailleurs qu'ils souffraient du froid dans leur appartement et, selon une correspondance du 20 janvier 2008, qu'ils leur avaient demandé "une copie du compte général des frais détaillé" ainsi que le tableau de répartition des frais entre locataires, ajoutant suspendre, dans l'attente de recevoir ces documents, le paiement du supplément de frais de chauffage qui leur était réclamé. Dans un courrier du 4 mars 2008, ils ont confirmé leur refus de payer le solde du décompte afférent à l'année 2007 de 361 fr. 55, relevant qu'ils n'avaient pas reçu les documents précités, puis, par lettre du 7 mars 2008, ont encore protesté contre le fait qu'aucune

démarche n'avait été entreprise pour remédier à l'insuffisance de la température dans leur appartement. Par courrier du 24 juillet 2008, puis par une lettre du 27 octobre 2008, les bailleurs leur ont notifié une mise en demeure avec commination de résiliation pour le solde précité.

En droit, la juge de paix a refusé d'ordonner l'expulsion des locataires, considérant que les bailleurs ne leur avaient pas transmis les relevés détaillés des charges, qu'en tous cas, à tout le moins, ils ne leur avaient pas offert la possibilité de venir consulter ces documents dans les locaux de la gérance.

B. Le 23 août 2010, les bailleurs ont recouru contre cette décision - soit à temps, puisque celle-ci leur avait été notifiée le 13 août précédent - et conclu à l'expulsion des locataires.

Par mémoire du 11 octobre 2010, les locataires ont conclu au rejet du recours.

En droit :

1. L'article 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^{er}).

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, 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 intimés ont contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente, par écriture du 28 juin 2010. Le 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^{er} CPC; JT 1993 III 88 c. 3). Si les recourants entendent remettre en cause l'établissement des faits, ils doivent établir une appréciation arbitraire des preuves.

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

2. Les recourants soutiennent que le non paiement des suppléments de charges afférents aux années 2007, 2008 et 2009 justifiait une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO. Selon eux,

l'argument des intimés selon lequel ils n'auraient pas reçu des informations détaillées en ce qui concerne le compte de chauffage ne serait pas recevable dans la présente procédure dès lors que leur demande à ce sujet daterait du 20 janvier 2008 et qu'elle ne saurait déployer des effets encore aujourd'hui. Tout au moins, à supposer qu'elle en produise encore, ils estiment qu'elle ne pourrait concerner que le solde de 361 fr. 55.

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsqu'après 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, il peut résilier le contrat dans un délai donné (al. 2).

Le solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut ainsi faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO. Tel n'est cependant pas le cas, selon Lachat (Le droit du bail, Lausanne 2009, p. 664), lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire. Pour Lachat, si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail, tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux (ibidem) (CREC I n° 496 du 29 septembre 2009 c. 3b).

Lorsque le locataire - qui avait eu la possibilité de consulter au préalable les pièces justificatives et avait reçu un décompte - n'a saisi la commission qu'après la résiliation du bail, il résulte de la jurisprudence que la commination est valable si le bien-fondé de la créance est établi, fût-ce ultérieurement, ce que le juge de l'expulsion doit examiner avec un plein pouvoir d'examen. La loi ne fixe au locataire aucun délai pour agir, sous réserve de l'abus de droit (Lachat, op. cit., p. 348). Dans cette dernière hypothèse, il y a lieu d'instruire et de statuer sur le montant

litigieux avant de rendre une décision sur la requête d'expulsion (CREC I n° 416 du 24 août 2007).

En l'espèce, comme cela ressort des pièces au dossier, ce n'est qu'après la résiliation du bail, intervenue par lettre du 20 mai 2010, que les locataires ont saisi la commission de conciliation, en invoquant notamment le caractère excessif des frais de chauffage, et non pas dès après la réception de la mise en demeure comminatoire du 9 avril 2010. Auparavant cependant, ils s'étaient plaints du froid dans leur appartement par lettre du 23 novembre 2007, avaient demandé une copie du compte général des frais de chauffage détaillé et, dans cette attente, refusé de payer le supplément des frais de chauffage par correspondance du 20 janvier 2008, avaient confirmé, par courrier du 4 mars 2008, leur refus de s'acquitter du solde du décompte afférent à l'année 2007 de 361 fr. 55, relevant qu'ils n'avaient pas reçu les comptes détaillés, puis, par lettre du 7 mars 2008, avaient protesté contre le fait qu'aucune démarche n'avait été entreprise pour remédier à l'insuffisance de la température dans leur appartement. Dans ces conditions, les bailleurs n'étaient pas fondés à leur notifier le 24 juillet 2008, puis une nouvelle fois le 27 octobre 2008, une mise en demeure avec commination de résiliation pour le solde précité. Contrairement à ce que plaident les recourants, l'écoulement du temps ne justifiait pas davantage une mise en demeure par lettre du 18 mars 2010, à défaut pour eux d'avoir démontré qu'ils avaient satisfait à la requête des locataires de recevoir des informations au sujet du calcul des frais de chauffage : ce n'est pas parce que le bailleur ne renseigne pas le locataire durant une période assez longue que la prétention en paiement d'une part de ces frais devient justifiée à défaut pour le locataire de saisir entre-temps la commission préfectorale. Contrairement encore à ce que soutiennent les recourants, peu importe qu'après la contestation du solde du décompte afférent à l'année 2007, les intimés aient encore reçu les décomptes pour les années 2008 et 2009 et que ceux-ci aient présenté des soldes inclus dans la mise en demeure litigieuse : tant la demande de consultation du compte détaillé que celle qui tendait à ce qu'il soit remédié à l'insuffisance de la température dans l'appartement

demeuraient pendantes, de sorte que les frais accessoires réclamés ne pouvaient pas être considérés comme échus.

A cela s'ajoute que le montant de la mise en demeure comprenait des « frais administratifs » par 150 fr., des intérêts de retard et une « participation aux frais d'intervention », par 241 fr. 25, que rien ne permet d'assimiler au loyer ou aux frais accessoires de l'art. 257d CO.

Enfin, à supposer même que la résiliation du bail soit, comme le soutiennent les recourants, valable pour les suppléments de chauffage des saisons 2007/2008 et 2008/2009, si tant est que le bien fondé de ces créances soit établi, ce qui n'est en l'état pas démontré, la sommation porte sur un montant qui représente presque le double de celui effectivement dû dans l'hypothèse la plus favorable pour le bailleur. La commination porte en effet sur un montant de 1'660 fr. 30, alors qu'au mieux, elle pourrait porter sur un montant de 907 fr. 50 (522 fr. 15 + 385 fr. 35). Sous cet angle, elle est par conséquent annulable, voire inefficace (CREC I n° 457 du 3 septembre 2010). Il s'agit là d'un motif supplémentaire de confirmer l'ordonnance attaquée.

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

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 200 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés la somme de 150 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. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 200 francs (deux cents francs)
- IV. Les recourants A.D._____, B.D._____ et C.D._____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés A.S._____ et A.S._____ la somme de 150 fr. à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 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 :

- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour A.D._____, B.D._____ et C.D._____),
- Mme Geneviève Gehrig (pour B.S._____ et A.S._____).

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :