

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 9 décembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. Elsig

Art. 9 Cst.; 257d al. 2 CO; 457 CPC; 23, 27 al. 2 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A. ET B.G.**_____, à Lausanne, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 octobre 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **I.**_____, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 octobre 2010, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A. et B.G._____ de quitter et de rendre libres pour le 29 octobre 2010, les locaux commerciaux et la terrasse à usage de café-restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne (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) fixé les frais de justice de la bailleresse I._____ à 300 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 600 francs (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 pour locaux commerciaux du 30 novembre 2004, la bailleresse I._____ a remis en location à A. et B.G._____ le café-restaurant, une cave et une terrasse dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} décembre 2004 au 1^{er} décembre 2009, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance. Le loyer, payable par mois d'avance et soumis à une clause d'indexation, initialement fixé à 3'000 fr. par mois, acompte de chauffage d'eau chaude compris, a été porté à 3'149 fr. 10 dès le 1^{er} décembre 2008.

Auparavant, par convention du 17 novembre 2004, les locataires avaient acquis d'un tiers le fonds de commerce, des machines et du matériel d'exploitation du café-restaurant, dite convention étant soumise à la condition de la signature du contrat de bail précité.

Par courriers recommandés du 25 janvier 2010, adressé séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble les a sommés de s'acquitter de l'arriéré de loyer du mois de janvier 2010, par

3'149 fr. 10, des frais de rappel, par 60 fr., et des frais de mise en demeure, par 30 fr., dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié à trente jours en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

L'arriéré de loyer susmentionné n'a pas été réglé par les locataires dans le délai imparti.

Par formules officielles du 15 mars 2010, adressées séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble a résilié le bail en cause pour le 1^{er} mai 2010.

Le 31 août 2010, I._____ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion des locataires des locaux litigieux.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. A. et B.G._____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant à ce qu'il soit sursis à l'expulsion et à ce qu'une séance de conciliation soit ordonnée.

Dans le délai imparti à l'intimée I._____ pour déposer son mémoire responsif, les recourants ont déposé un mémoire et produit un lot de pièces.

L'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. L'art. 23 al. 1 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. Selon l'alinéa 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a).

Toutefois, 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 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 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, c'est-à-dire de l'arbitraire.

2. Aux termes de l'art. 27 al. 2 LPEBL, si le président tient le recours pour recevable, il en communique un exemplaire à la partie adverse en lui fixant un bref délai pour se déterminer par écrit. Il n'y a pas d'autres écritures. La jurisprudence en a déduit que le recourant n'était pas autorisé à déposer des écritures en dehors du délai de recours (JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 27 LPEBL, p. 216).

En l'espèce, l'écriture du 11 novembre 2010 déposée le 19 novembre 2010, ainsi que les pièces annexées, ont été produites hors du

délai de recours. Elles sont en conséquences irrecevables au vu de l'art. 27 al. 2 LPEBL et de la jurisprudence y relative.

3. Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable par 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).

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

4. Les recourants font valoir qu'ils n'ont à ce jour eu aucun contentieux avec la gérante de l'immeuble et que l'expulsion en cause les obligera à licencier trois employés, à résilier des contrats fixes des fournisseurs et à annuler de nombreuses réservations effectuées par des clients pour la fin de l'année. Ils exposent qu'ils sont propriétaires de la totalité du fonds de commerce litigieux.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, précité, c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, les recourants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement du loyer du mois de janvier 2010. Le délai de trente jours impartit par les sommations du 25 janvier 2010 a commencé à courir lorsque les recourants les ont reçues, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 667; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135), soit au plus tard le 1^{er} février 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 3 mars 2010 et les recourants n'ont pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'article 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 15 mars 2010, et de requérir l'expulsion des recourants en application de la LPEBL.

Les conséquences pour les recourants et le personnel de l'établissement qui résultent de la résiliation du bail en cause ne permettent pas, vu la jurisprudence susmentionnée, de faire obstacle au

droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est en outre plus possible d'examiner si le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que les recourants ne l'ont pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'ils sont déchus du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

De même, le contrat par lequel les recourants ont acquis d'un tiers le fonds de commerce, les machines et le matériel de l'établissement n'est pas déterminant pour l'issue du litige. Ce contrat ne porte en effet pas sur les locaux litigieux, objet du contrat de bail qui a été résilié conformément au droit. Les deux contrats, qui ne lient d'ailleurs pas les mêmes personnes, ont un objet différent et aucun ne prévoit des effets juridiques sur l'autre. Ils sont donc complètement indépendants.

Au vu de ce qui précède, c'est sans arbitraire que le premier juge a prononcé l'expulsion des recourants des locaux litigieux.

5. Les recourants requièrent qu'il soit sursis à l'expulsion et qu'une séance de conciliation soit organisée.

Selon l'art. 21 al. 2 LPEBL, le juge de paix peut surseoir à l'expulsion forcée, avec l'accord du bailleur, pour une durée de six mois au plus dès la date fixée dans l'ordonnance d'expulsion.

Un sursis à l'expulsion est donc soumis à l'acceptation du bailleur et ne saurait donc lui être imposé par le juge contre sa volonté.

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

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 250 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 Tag [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3).

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 300 fr. (trois cents francs).
- IV.** Les recourants A. et B.G._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée I._____ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 décembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme et M. A. et B.G. _____,
- M. Jacques Lauber (pour l. _____).

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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :