

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 septembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Giroud
Greffier : M. Elsig

Art. 257d, 274g; 452 al. 1, 457, 466 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A. ET B.L.** _____, à Lausanne, bailleurs, et du recours joint interjeté par **D.** _____, à La Tour-de-Peilz, locataire, contre l'ordonnance rendue le 5 juin 2009 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les parties.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 juin 2009, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a rejeté la requête d'expulsion (I), fixé les frais de justice des bailleurs A. et B.L. _____ à 200 fr. (II), n'a pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

L'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), retient les faits suivants.

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 24 avril 1998, W. _____ a remis en location à D. _____ un local avec WC commun d'une surface approximative de 30 m² au premier étage de l'immeuble sis [...], à La Tour-de-Peilz. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juillet 1998 au 30 juin 2003, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par lettre chargée une année à l'avance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 200 fr. par mois.

Par contrat de bail à loyer pour parking du 24 novembre 1999, W. _____ a remis en location à D. _____ un garage individuel au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], à La Tour-de-Peilz. Conclu pour durer initialement du 1^{er} janvier 2000 au 1^{er} avril 2001, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donnée par pli recommandé trois mois à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, mais recevable à bien plaisir par mois d'avance en cas de paiement ponctuel, a été fixé à 150 fr. par mois.

Il ressort des décomptes produits par les parties que les loyers ont été régulièrement versés au milieu du mois et il n'a pas été allégué ni rendu vraisemblable que cette manière de procéder aurait suscité la moindre réaction de la gérante de l'immeuble.

Le 13 août 2002, les bailleurs A. et B.L. _____ ont acquis l'immeuble où se trouvent les locaux litigieux.

Par courriers du 3 décembre 2008, les bailleurs ont sommé la locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié et l'expulsion requise, de l'arriéré de loyer du local commercial des mois d'octobre à décembre 2008, par 600 fr., et de l'arriéré de loyer du garage du mois de décembre 2008, par 150 francs. Ces avis mentionnent qu'ils comportent en annexe un bulletin de versement.

Les loyers des locaux en cause du mois d'août 2008, par 350 fr., n'ont pas été réglés par la locataire durant ce mois. Celle-ci a par la suite versé 350 fr. le 15 septembre 2008, 350 fr. le 14 octobre 2008, 300 fr. le 11 novembre 2008, cette somme figurant sur le bulletin que lui avait adressé la gérante de l'immeuble, 350 fr. le 12 décembre 2008 et 350 fr. le 12 janvier 2009.

Par formules officielles du 22 janvier 2009, les bailleurs ont résilié les baux en cause pour le 28 février 2009.

La locataire a contesté ces congés le 24 février 2009 devant la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le 4 mars 2009, A. et B.L. _____ ont requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut l'expulsion de la locataire des locaux en cause.

Le 30 mars 2009, la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a transmis à ce magistrat le dossier de la cause en contestation du congé.

En droit, le premier juge a considéré qu'à la date de la commination, les loyers du mois de décembre n'étaient pas échus et que

seul un montant de 50 fr. demeurait en litige, de sorte que les conditions de l'expulsion n'étaient pas réalisées.

B. A. et B.L._____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'expulsion de la locataire est ordonnée et, subsidiairement, à son annulation.

L'intimée D._____ a conclu à la confirmation de l'ordonnance (I), à "l'admission de son mémoire" (II), et à la constatation de la nullité de la résiliation (III).

Les recourants ont conclu à l'irrecevabilité de la conclusion III de l'intimée.

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 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 (al. 1).

Les recourants invoquent, à l'appui de leur conclusion en nullité, l'abus du pouvoir d'appréciation en ce sens que le premier juge aurait retenu des faits en contradiction avec les pièces du dossier. Vu le pouvoir d'examen conféré à la cour de céans par l'art. 457 CPC, applicable par renvoi de l'art. 29 LPEBL dans le cadre du recours pour déni de justice et du recours en réforme, une éventuelle informalité sur ce point est

susceptible d'être corrigée dans le cadre de ces recours, de sorte que ce moyen est irrecevable en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC, p. 655-656).

2. L'art. 23 al. 2 LPEBL ouvre le 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 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, l'intimée a contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné avec le pouvoir d'examen conféré par l'art. 457 CPC et non celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 LPEBL.

3. Selon la jurisprudence, la voie du recours joint de l'art. 466 CPC n'est pas ouverte dans le cadre du recours pour déni de justice de l'art. 23 al. 2 LPEBL (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et référence). Toutefois, elle l'est lorsque le recours doit être examiné avec le pouvoir d'examen du recours en réforme (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et référence).

En l'espèce, dès lors que la cour de céans doit examiner le recours avec un pouvoir d'examen étendu au recours en réforme, la conclusion de l'intimée tendant à ce qu'il soit constaté que les congés litigieux sont nuls est recevable en deuxième instance, ce d'autant qu'elle concerne un point sur lequel le premier juge devait statuer. On ne saurait en outre la qualifier de nouvelle, dès lors que les congés ont été contestés devant la commission de conciliation et que celle-ci a transmis la cause au premier juge afin qu'il tranche cette question.

4. 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. 2).

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 que l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans la commination du 3 décembre 2008 n'a pas été réglé dans le délai comminatoire échéant le 10 janvier 2009 et que, dès lors, l'expulsion devait être prononcée, aucun abus de droit ne pouvant être retenu à leur charge.

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'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

En l'espèce, les recourants réclamaient, dans leurs avis du 3 décembre 2008, un arriéré de 750 francs. Avec le premier juge, il y a lieu de considérer que les parties étaient convenues tacitement que les loyers litigieux étaient payables au milieu du mois en cours, de sorte que ceux du mois de décembre n'étaient pas échus à cette date. Demeuraient donc impayés à cette date - compte tenu de l'imputation du versement du mois de septembre 2008 au paiement des loyers du mois d'août et de celui du mois de novembre au paiement d'un arriéré pour le garage - le loyer du local commercial pour les mois d'octobre et novembre 2008, par 400 francs.

A défaut de pièces attestant la réception des avis du 3 décembre 2008, il y a lieu d'admettre qu'ils ont été communiqués à la recourante par voie de jonction à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008 p. 667 et références), soit le 11 décembre 2008. Le délai de trente jours arrivait donc à échéance le samedi 10 janvier 2009, et était donc reporté au lundi 12 janvier 2009 (art. 78 CO; art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi du 21 juin 1963; RS 173.110.3). La recourante par voie de jonction a effectué un versement de 350 fr. le 12 décembre 2008 et un nouveau versement de 350 fr. le 12 janvier 2009, soit le jour de l'échéance du délai comminatoire. Il y a lieu de considérer que l'arriéré dû au 3 décembre 2008, par 400 francs, a été réglé en temps utile, dès lors qu'un bulletin de versement avait été annexé à la

commination (ATF 124 III 145, JT 2000 I 220). Les conditions de l'art. 257d CO n'étaient donc pas réalisées et le congé donné le 22 janvier 2009 pour le local commercial est nul (ATF 124 III 201, JT 1999 I 367). Il en est de même pour le congé relatif au garage, dès lors qu'il n'existait aucun arriéré à la date de la commination.

5. Au vu des considérations qui précèdent, le recours joint doit être admis en ce sens qu'il est constaté que le congé donné pour le local commercial et le garage le 22 janvier 2009 est nul.

6. En conclusion, le recours doit être rejeté, le recours joint admis et l'ordonnance réformée en ce sens que le congé donné le 22 janvier 2009 à la locataire est nul.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 du tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, la recourante par voie de jonction ayant agi sans l'assistance d'un avocat ou d'un agent d'affaires breveté (art. 91 et 92 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC, p. 169; Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 5 ad art. 14 LTB, p. 149 et références).

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 et le recours joint est admis.

II. L'ordonnance est confirmée et complétée en son dispositif par le chiffre

I bis suivant :

I bis.- Le congé donné à D. _____ le 22 janvier 2009 par A. et B.L. _____ est nul.

III. Les frais de deuxième instance des recourants A. et B.L. _____ sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), solidairement entre eux.

IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 septembre 2009

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 :

- M. Jacques Lauber (pour A. et B.L. _____),
- Mme D. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 18'050 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :