

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 25 juin 2009

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

* * * * *

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

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.Z.**_____ et **A.Z.**_____ à Chernex, contre les ordonnances d'expulsion rendue le 1^{er} mai 2009 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les recourants d'avec **H.**_____, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnances rendues le 1^{er} mai 2009 et notifiées le 4 mai 2009 aux parties, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à B.Z. _____ et A.Z. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 29 mai 2009 à midi :

- dans la première ordonnance : l'appartement de 3 pièces n° 25 (avec cave) qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...] à Chernex, fixé les frais de justice de la requérante H. _____ à 200 fr., alloué à la requérante la somme de 207 fr. à titre de dépens, comprenant 200 fr. en remboursement de ses frais de justice et 7 fr. de participation aux frais de vacation, à la charge des locataires,

- dans la deuxième ordonnance : la place de parc extérieure n° [...], sise [...] à Chernex, fixé les frais de justice de la requérante à 150 fr., alloué à la requérante la somme de 157 fr. à titre de dépens, comprenant 150 fr. en remboursement de ses frais de justice et 7 fr. de participation aux frais de vacation,

dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux et place de parc extérieure, les locataires y seront contraints par la force, selon les règles des art. 508 ss CPC et que les ordonnances sont immédiatement exécutoires nonobstant recours.

Les faits suivants ressortent de ces ordonnances complétées par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11]) :

Par contrats de bail du 8 novembre 2006, la bailleuse a donné en location à B.Z. _____ et A.Z. _____ un appartement de 3 pièces sis à [...] et une place de parc extérieure n° [...], sise [...], à Chernex. Le loyer mensuel de l'appartement s'élevait à 1'580 fr.,

comprenant 130 fr. d'acomptes de chauffage et eau chaude et celui de la place de parc était de 65 francs.

Par lettres recommandées du 14 novembre 2008, la bailleresse a mis en demeure chaque locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyers de 3'160 fr. pour l'appartement et de 130 fr. pour la place de parc, pour les mois d'octobre et novembre 2008 sous peine de résiliation de leur bail, au sens de l'article 257d CO.

Par avis notifiés le 19 janvier 2009 séparément à chaque locataire, la bailleresse a résilié leurs baux (appartement et place de parc extérieure) pour le 28 février 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requêtes du 5 mars 2009, la bailleresse a requis l'expulsion des locataires de l'appartement de 3 pièces sis à [...] et de la place de parc extérieure n° [...], sise [...], à Chernex.

La juge de paix a considéré que la résiliation des baux était justifiée vu que les locataires ne s'étaient pas acquittés des arriérés de loyers de l'appartement et de la place de parc extérieure dans le délai de trente jours qui leur avait été imparti.

B. Par acte daté du 6 mai 2009 et reçu le 13 mai 2009, B.Z._____ et A.Z._____ ont recouru contre lesdites ordonnances d'expulsion.

Par courrier du 4 juin 2009, l'intimée a conclu au rejet du recours.

C. Par avis du 9 juin 2009, la juge de paix a informé les parties que l'exécution forcée des ordonnances d'expulsion aurait lieu le mercredi 13 juillet 2009 à 10 heures.

Par acte du 19 juin 2009, A.Z._____ et B.Z._____ ont recouru contre cet avis.

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. Selon l'alinéa 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci pouvant 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). 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).

En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

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).

c) Les recourants ne font valoir aucun moyen de nullité. Ils demandent de "prolonger [leur] expulsion", ce qui signifie qu'ils concluent implicitement à la réforme des deux ordonnances en ce sens qu'ils ne sont pas expulsés de l'appartement et de la place de parc extérieure qu'ils occupent.

Déposé en temps utile par des parties qui y ont intérêt, le recours en réforme est recevable.

2. 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que les conditions formelles de l'art. 257d CO sont réalisées. La bailleuse a notifié l'avis comminatoire concernant les loyers d'octobre et novembre 2008 à chacun des locataires séparément, tant pour l'appartement que pour la place de parc extérieure. Les locataires ont reçu ces avis comminatoires le 24 novembre 2008. Les congés ont été notifiés de manière similaire par lettres recommandées du 19 janvier 2009 (soit postérieurement au délai de paiement de 30 jours) que les locataires ont reçues le 27 janvier 2009, pour le 28 février 2009, soit dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Ces points ne sont pas contestés par les recourants. Les congés sont

donc valables. Les recourants invoquent leur état de santé, moyen qui n'est pas recevable dans une procédure d'expulsion au sens de la LPEBL. Ils mentionnent aussi le fait qu'ils sont à la recherche d'un appartement et qu'il y aurait lieu de "prolonger [leur] expulsion", autrement dit qu'il faut la fixer à une date postérieure à celle qui a été prévue par la juge de paix. En l'espèce, l'expulsion de l'appartement et de la place de parc extérieure a été prononcée dans les ordonnances du 1^{er} mai 2009 reçues le 4 mai 2009 pour le vendredi 29 mai 2009 à midi, ce qui est conforme aux normes usuelles. On relève que, de toute manière, les recourants n'ont pas quitté l'appartement ni libéré la place de parc extérieure jusqu'à ce jour, puisqu'ils ont recouru contre l'avis d'exécution forcée le 19 juin 2009, ayant ainsi bénéficié de facto d'un délai supplémentaire, au-delà du 29 mai 2009.

C'est donc à bon droit, a fortiori sans arbitraire, que la juge de paix a considéré que les congés étaient valables et qu'elle a ordonné l'expulsion des locataires.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté et les ordonnances confirmées.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 380 francs, solidairement entre eux.

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.** Les ordonnances sont confirmées.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants B.Z. _____ et A.Z. _____ sont arrêtés à 380 fr. (trois cent huitante francs), solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 juin 2009

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 B.Z. _____,
- M. A.Z. _____,
- H. _____, représentée par les [...].

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 la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :