

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 25 août 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 257 d CO; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **P.**_____, à Lausanne, demandeurs, contre l'ordonnance rendue le 29 juin 2009 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **L.**_____, à Chavannes-près-Renens, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 juin 2009, le Juge de paix de l'Ouest lausannois a rejeté la requête d'expulsion présentée par les bailleurs P. _____ contre le locataire L. _____ (I), arrêté les frais de justice à la charge du bailleur (II), n'a pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Cette ordonnance expose notamment les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer signé le 25 novembre 2007, P. _____ ont loué à L. _____ un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à [...].

Par lettre du 20 février 2009, les bailleurs ont signifié au locataire qu'à défaut de paiement dans les trente jours du montant de 10'559 fr. 80, dont 9'730 fr. représentant les arriérés de loyers dus pour la période du 1^{er} mai 2008 au 28 février 2009, le bail serait résilié.

Dans une lettre du 30 mars 2009, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête déposée le 4 juin 2008 devant la Commission de conciliation, le locataire a contesté le loyer initial de son appartement.

Par requête déposée le 1^{er} mai 2009 devant le Juge de paix, P. _____ ont conclu que L. _____ est expulsé dudit appartement.

Le premier juge a considéré en bref que le locataire avait payé le loyer mensuel d'abord entièrement, puis dès mai 2008 par 700 fr., qu'il avait agi en justice rapidement pour fixer le nouveau loyer après avoir eu connaissance de ses droits et qu'un tel comportement n'était pas abusif.

B. P._____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens des deux instances, à la réforme en ce sens que l'expulsion du locataire L._____ est ordonnée pour le motif que ce dernier n'avait versé aucun loyer pendant plusieurs mois.

L'intimé n'a pas procédé.

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'al. 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). En l'espèce, la commission de conciliation a été saisie par requête du 10 juin 2008. La cour de céans dispose donc d'un plein pouvoir d'examen en droit.

D'un point de vue factuel, la Chambre des recours 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. 1er CPC; JT 2008 III 12, c. 3a; JT 1993 III 88, c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier.

La procédure des art. 23 et suivants LPEBL ne prévoit pas que l'autorité de recours puisse ordonner des mesures d'instruction complémentaires. La cour de céans dispose certes d'un libre pouvoir d'examen en droit mais non en fait. Par ailleurs, les recourants n'établissent pas que l'état de fait et l'appréciation des preuves seraient entachés d'arbitraire.

2. Le premier juge a refusé d'ordonner l'expulsion pour le motif que l'absence de l'utilisation d'une formule officielle à la conclusion du bail avait frappé celui-ci de nullité partielle et que le locataire n'avait pas pu être mis valablement en demeure.

Selon la jurisprudence, en cas de contestation du loyer initial, il appartient au juge de fixer le loyer admissible (ATF 124 III 62 c. 2a; ATF 120 II 341 c. 5d); jusqu'à la fixation judiciaire du loyer, il est exclu que le locataire tombe en demeure selon l'article 257d CO (ATF 120 II 341 c. 6c). L'absence de formule officielle ne doit cependant pas être abusivement invoquée par le locataire; commet un abus de droit le locataire qui s'oppose à une résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO en invoquant le vice de forme, alors qu'il a régulièrement versé son loyer durant 7 ans et qu'il a attendu qu'il soit statué sur son expulsion pour le faire valoir (TF 4C.315/2000 du 5 février 2001, c. 4a et c, publié in CdB 2001, p. 79).

Les recourants voient un tel abus dans le fait que l'intimé « n'a durant certains mois réglé aucun montant à titre de loyer ». Selon eux, admettre la nullité du loyer initial reviendrait à légitimer un usage gratuit et « à détourner le contrat de bail de son but ».

En l'espèce, on ne se trouve cependant pas, comme dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité sur lequel les recourants se fondent, dans une situation où le locataire s'est acquitté d'un loyer durant

longtemps avant de contester son montant en invoquant le défaut d'usage de la formule officielle. C'est en effet à compter du mois de mai 2008 que le montant du loyer contractuel n'a plus été payé, alors que le bail avait été conclu en novembre précédent. En outre, contrairement aux affirmations des recourants selon lesquelles l'appartement serait à la disposition du locataire à titre gratuit, tout au moins pendant la procédure de fixation du loyer, l'ordonnance attaquée retient que ce dernier paie un loyer mensuel de 700 francs. Les recourants ne démontrent nullement que ce point de fait serait en contradiction avec les pièces du dossier. Au contraire, on trouve parmi celles-ci un décompte adressé le 20 février 2009 par le conseil des recourants à l'intimé, dont il ressort qu'entre mai 2008 et février 2009, celui-ci a versé cinq acomptes de loyer par 700 fr. et un sixième de 600 francs.

Rien n'établit au surplus qu'après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, l'intimé se serait abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit, ce qui serait certainement abusif (ATF 113 II 187 c. 1a). L'état de fait de l'ordonnance attaquée retient au contraire que le locataire a agi rapidement après avoir eu connaissance de ses droits. Les recourants ne démontrent pas que ce point de fait serait contraire aux pièces du dossier. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a nié une demeure du locataire et rejeté la requête d'expulsion.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 405 francs.

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 P._____,
solidairement entre eux, sont arrêtés à 405 francs (quatre cent
cinq francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 août 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Daniel Schwab, aab (pour P. _____),
- M. L. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 10'559 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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :