

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 31 août 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffière : Mme Rossi

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.M.**\_\_\_\_\_ et **B.M.**\_\_\_\_\_, à Renens, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 juin 2009 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 17 juin 2009, notifiée aux parties le 26 juin 2009, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A.M. \_\_\_\_\_ et B.M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le jeudi 17 juillet 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Renens, [...] (appartement n° [...], de 4 pièces, au 3<sup>ème</sup> étage et une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice de la bailleresse X. \_\_\_\_\_ à 300 fr. (III), dit que les locataires rembourseront à celle-ci ses frais de justice à titre de dépens (IV) et dit que l'ordonnance est 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 du 9 novembre 1994, X. \_\_\_\_\_, représentée par la gérance [...], a remis en location à A.M. \_\_\_\_\_ l'appartement de 4 pièces n° [...] situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Renens, avec une cave. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mars 1995 au 1<sup>er</sup> avril 1996, le bail devait se renouveler pour trois mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de trois mois en trois mois. Le loyer subventionné, payable d'avance, a été fixé à 888 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude, par 120 fr., et forfait chambre à lessive de 35 fr. compris.

Un avenant à ce contrat a été conclu le 7 juillet 1999, prévoyant que dès le 1<sup>er</sup> juillet 1999 dit contrat de bail était repris dans toutes ses clauses et conditions par A.M. \_\_\_\_\_ et son épouse B.M. \_\_\_\_\_, solidairement responsables des engagements contractuels.

Par formule officielle du 13 mai 2008, le loyer mensuel subventionné - fixé alors à 1'315 fr. - a été augmenté à 1'370 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008, soit 1'215 fr. de loyer net, 120 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, ainsi que 35 fr. de forfait pour la chambre à lessive. La hausse était motivée par la diminution de l'aide des pouvoirs publics et la variation des éléments constituant le loyer.

Par formulaire signé le 27 juin 2008, les locataires ont demandé à ce que les acomptes mensuels de charges soient augmentés de 60 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2008.

Par courriers recommandés du 15 décembre 2008, notifiés le 19 décembre 2008, la représentante de la bailleuse, N.\_\_\_\_\_, a mis en demeure les locataires de s'acquitter du montant de 1'550 francs. Cette somme représentait le loyer du mois de décembre 2008, par 1'215 fr., les acomptes de chauffage d'octobre à décembre 2008, pour un total de 300 fr., et le forfait de lessive du mois de décembre 2008, par 35 francs. Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

La bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2009, par formules officielles du 12 février 2009, notifiées le 19 février 2009.

Le 7 avril 2009, la représentante de X.\_\_\_\_\_ a adressé une lettre aux locataires, dont le contenu était le suivant:

«(...) Par la présente, nous vous informons que nous avons bien reçu vos versements de Fr. 1'000.00 et de Fr. 1'430.00 en date du 30 mars et 1<sup>er</sup> avril 2009 et vous en remercions.

Toutefois, nous tenons à vous préciser que nous acceptons le paiement de Fr. 1'430.00 à titre d'indemnité d'occupation illicite de l'objet cité en référence pour le mois d'avril 2009, le montant de Fr. 1'000.00 étant porté en déduction de vos arriérés en poursuite.

D'autre part, selon l'arrangement de paiement octroyé dans notre courrier du 24 mars 2009, c'est un montant de Fr. 1'364.00 qui aurait dû nous parvenir d'ici au 31 mars 2009.

En conséquence, c'est un montant de Fr. 1'728.55 que nous attendons d'ici au 30 avril 2009 en même temps que l'indemnité d'occupation illicite du mois de mai 2009.

A défaut, nous demanderons votre expulsion auprès de la Justice de Paix, ceci sans autre avis de notre part (...)».

Le 7 mai 2009, la représentante de la bailleuse a informé les locataires qu'elle avait bien reçu leur versement de 3'000 fr. en date du 4 mai 2009 et que le montant de 1'430 fr. était accepté à titre d'indemnité d'occupation illicite des locaux en cause pour le mois de mai 2009. Les termes de son courrier du 7 avril 2009 n'ayant pas été respectés, elle leur a indiqué qu'elle demandait ce jour leur expulsion.

Le même jour, la bailleuse a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion forcée de A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_. Elle a précisé que les locataires s'étaient acquittés en deux fois du montant réclamé dans la mise en demeure, soit 1'430 fr. le 24 décembre 2008 et 1'430 fr. le 14 février 2009.

Le 17 juin 2009 s'est tenue l'audience du juge de paix, à laquelle les parties ont comparu, à l'exception de B.M.\_\_\_\_\_.

En droit, le premier juge a retenu que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti et considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** Par acte du 6 juillet 2009, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance, concluant à son annulation et au renvoi de la cause «auprès de N.\_\_\_\_\_ (sic) pour la reconduction de notre contrat de bail». Ils ont requis l'effet suspensif et produit une pièce.

Le 13 juillet 2009, le Vice-président de la Chambre des recours a refusé l'effet suspensif.

Par courrier du 12 août 2009, l'intimée X.\_\_\_\_\_ a renoncé à se déterminer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à fournir.

### **En droit :**

**1. a)** 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 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'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).

Conformément à l'art. 24 al. 1 LPEBL, le recours s'exerce dans les dix jours dès la notification du prononcé.

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile. La conclusion en nullité des recourants est en réalité une conclusion en réforme, tendant implicitement au rejet de la requête d'expulsion. La conclusion tendant au renvoi de la cause à l'intimée pour reconduction du bail est quant à elle irrecevable.

**2. a)** 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 c. 2a; JT 2004 III 79).

Dans le cas d'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 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. 1 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 et a été complété sur la base de celui-ci.

**c)** Les recourants ne font valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. La pièce produite en deuxième instance est dès lors irrecevable (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

**3. a)** 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 trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

**b)** Les recourants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement de leur loyer. Ils font toutefois valoir que, après des pourparlers avec la représentante de la bailleuse, les arriérés en cause ont été liquidés et qu'ils ont exprimé le souhait de voir leur bail reconduit, cela principalement dans l'intérêt de leurs deux enfants.

**c)** Ces arguments ne sont pas pertinents. En effet, il ressort de la mise en demeure du 15 décembre 2008 que les recourants étaient en retard dans le paiement du loyer du mois de décembre 2008, par 1'215 fr., des acomptes de chauffage des mois d'octobre à décembre 2008, pour un montant de 300 fr., et du forfait de lessive pour le mois de décembre 2008, par 35 fr., soit 1'550 fr. au total. Or, selon les déclarations de l'intimée, non remises en cause par les recourants, ceux-ci ne se sont acquittés que partiellement de l'arriéré dans le délai de trente jours fixé dans l'avis comminatoire, le solde ayant été versé le 14 février 2009. Conformément à l'art. 257d al. 2 CO, l'intimée était ainsi en droit de résilier le contrat de bail, ce qu'elle a fait par formule officielle du 12 février 2009 avec effet au 31 mars 2009.

Pour le surplus, les contacts avec N. \_\_\_\_\_ dont font état les recourants n'ont pas abouti à l'accord souhaité d'une reconduction du bail. Au contraire, dans sa lettre du 7 avril 2009, la représentante de l'intimée a précisé aux recourants que, sur les montants reçus en date des 30 mars et 1<sup>er</sup> avril 2009, elle acceptait le paiement de 1'430 fr. à titre d'indemnité d'occupation illicite pour le mois d'avril 2009 et qu'elle attendait d'ici au 30 avril 2009 le versement du solde dû ainsi que de l'indemnité d'occupation illicite pour le mois de mai 2009. La même précision était contenue dans le courrier du 7 mai 2009 quant au montant de 3'000 fr. reçu le 4 mai 2009, sur lequel 1'430 fr. étaient acceptés à titre d'indemnité d'occupation illicite pour le mois de mai 2009.

Dès lors, il n'y a nul arbitraire du premier juge d'avoir considéré comme valable le congé donné aux recourants et d'avoir donné suite à la requête d'expulsion déposée par l'intimée. Au demeurant, le

délai d'un mois imparti pour quitter les locaux loués est conforme à la pratique usuelle.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [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 à l'intimée, qui a renoncé à se déterminer et n'a pas eu recours à un mandataire professionnel (art. 91 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 A.M. \_\_\_\_\_ et B.M. \_\_\_\_\_, solidairement en eux, sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 31 août 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 :

- M. A.M. \_\_\_\_\_,
- Mme B.M. \_\_\_\_\_,
- X. \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 57'200 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 du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :