

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 18 novembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : M. Perret

Art. 257d, 268, 274g al. 1 let. a CO; 13, 23, 29 LPEBL; 457 al. 1 et 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____ et **K.**_____, à Lausanne, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 1^{er} septembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **N.**_____, à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} septembre 2009, notifiée aux parties le lendemain, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à V. _____ et K. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 21 septembre 2009 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (locaux commerciaux de 57 m² au rez et au sous-sol) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, les prénommés 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 à 250 fr. pour le bailleur N. _____ (III), alloué à celui-ci des dépens, par 650 fr., à la charge de V. _____ et K. _____ (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

Par contrat de bail à loyer signé le 4 février 2002, le bailleur N. _____, représenté par l'agence immobilière Q. _____ SA, a remis en location à V. _____ et K. _____ un local commercial à l'usage d'un magasin avec vitrine et deux locaux au sous-sol de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2004, le bail devait se reconduire tacitement pour un an d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'350 fr. par mois, soit 1'250 fr. de loyer net et 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Le ch. 6 du contrat, relatif aux dispositions complémentaires, prévoit ce qui suit à son al. 4 : "Le locataire remboursera le coût de l'assurance des glaces, étant entendu que cette dernière ne couvre pas les frais de remise en l'état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces. Ces travaux sont à la charge du locataire".

Par formule officielle de notification de nouvelles prétentions du 12 décembre 2008, le bailleur a signifié aux locataires l'augmentation des acomptes mensuels de 140 à 180 fr. dès le 1^{er} avril 2009, "afin de couvrir l'importante augmentation du coût de l'énergie de chauffage".

Par courrier recommandé du 2 avril 2009, reçu le lendemain par les locataires, le bailleur, représenté par l'agent d'affaires breveté Youri Diserens, a sommé V._____ et K._____ de s'acquitter de la somme de 3'966 francs 15 établie selon le décompte suivant :

"		
<input type="checkbox"/>	Solde location février 2009	Fr. 120.--
<input type="checkbox"/>	Location mars 2009	Fr. 1'390.--
<input type="checkbox"/>	Location avril 2009, rapport soit également à la notification de nouvelles prétentions du 12.12.2008 (augmentation de l'acompte de chauffage de Fr. 140.- à Fr. 180.-)	Fr. 1'430.--
<input type="checkbox"/>	Total	Fr. 2'940.--
<input type="checkbox"/>	Compte annuel de chauffage et eau chaude 2007/2008, selon notification du 20.11.2008	Fr. 860.15
<input type="checkbox"/>	Assurance bris de glace 2008	Fr. 166.--
<input type="checkbox"/>	TOTAL	Fr.
	3'966.15	=====
===		

Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans le délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le bail serait résilié. Par ailleurs, le bailleur avisait les locataires qu'il requérait l'exercice d'une prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention, au sens de l'art. 268 CO.

Les locataires ont versé le 28 avril 2009, au moyen d'un bulletin de versement en faveur de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, le montant de 2'461 francs 30 couvrant le solde du loyer pour le mois de février 2009 par 120 fr., le loyer du mois de mars 2009 par 1'390 fr. et le montant du décompte de chauffage et eau chaude 2007/2008 par 860 fr. 15, ainsi que les frais de poursuite. Ce montant a été crédité via l'office

des poursuites sur le compte du représentant du bailleur en date du 6 mai 2009.

Les locataires ont également versé, par bulletin de versement en faveur de l'agence immobilière Q._____ SA, le loyer du mois d'avril 2009 par 1'430 fr., en date du 4 mai 2009, montant reçu par l'agence le 6 mai 2009.

Par formules officielles du 9 mai 2009 adressées sous plis séparés à chacun des locataires, le représentant du bailleur a résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2009. Le pli adressé à V._____ a été notifié à l'intéressée le 13 mai 2009, celui adressé à K._____ a été renvoyé à son expéditeur, le destinataire étant introuvable à l'adresse indiquée.

Par courrier du 10 juin 2009, le conseil des locataires a contesté ces congés devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) et requis l'annulation de la résiliation. Du bordereau de pièces produit à l'appui de cette requête, il résulte notamment que les parties s'étaient déjà opposées par le passé quant au règlement de diverses prétentions, en particulier s'agissant de l'assurance bris de glace. Le bailleur avait ainsi mis en demeure le 19 janvier 2007 les locataires de s'acquitter du paiement des loyers arriérés des mois de novembre 2006 à janvier 2007 ainsi que du décompte de chauffage et d'eau chaude 2005/2006 dans le délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO, sous peine de résiliation du bail.

Dans un courrier adressé le 19 juin 2009 au conseil des locataires, le représentant du bailleur relevait notamment que les loyers des mois de mai et juin 2009 étaient toujours impayés. Il confirmait par ailleurs la résiliation de bail pour le 30 juin 2009 et informait qu'une requête d'expulsion serait déposée au début du mois de juillet si le local n'était pas libéré d'ici là.

Le 9 juillet 2009, le représentant du bailleur a requis du juge de paix l'expulsion de V._____ et K._____ des locaux commerciaux concernés.

Le 13 juillet 2009, la Commission de conciliation s'est dessaisie en faveur du juge de paix.

Les loyers des mois de mai et juin 2009 ont été reçus par le bailleur, via l'office des poursuites, en date du 20 août 2009. Le même jour, une indemnité d'occupation illicite pour le mois de juillet 2009 a été réglée auprès dudit office. Une indemnité d'occupation illicite pour le mois d'août 2009 a été réglée le 25 août 2009, de même que le montant de 166 fr. relatif à l'assurance bris de glace 2008.

L'audience du juge de paix s'est tenue le 25 août 2009. Le bailleur N._____ était représenté par l'agent d'affaires breveté Youri Diserens, la locataire V._____ s'est présentée personnellement, assistée de son conseil l'avocat Eric Ramel, et le locataire K._____ n'a pas comparu. Le conseil des locataires a plaidé, contestant notamment la compétence du juge de paix pour connaître de la cause.

En droit, après avoir admis sa compétence, le premier juge a constaté que le montant réclamé par le bailleur n'avait pas été acquitté en entier dans le délai imparti, qui échéait le 3 mai 2009, le règlement du loyer d'avril 2009 n'étant intervenu que le lendemain. Il a considéré en conséquence que le congé était valable, que la résiliation de bail n'était pas abusive dès lors que le montant payé le 4 mai 2009 n'était pas insignifiant et que les locataires n'avaient effectué les paiements suivants qu'en août 2009, et que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. V._____ et K._____ ont recouru le 10 septembre 2009 contre cette ordonnance, concluant principalement à son annulation, le dossier étant renvoyé à la Commission de conciliation, subsidiairement au juge de paix, et plus subsidiairement à la réforme de l'ordonnance

entreprise en ce sens que le congé donné par l'intimé le 8 mai 2009 est annulé, l'ordonnance l'étant également. Les recourants ont en outre requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 16 septembre 2009, le président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif.

Par mémoire du 9 novembre 2009, l'intimé a conclu 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 en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c).

Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également 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 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées).

Déposé en temps utile par les locataires expulsés, le recours est formellement recevable (art. 24 al. 1 LPEBL). Il comporte des conclusions en annulation et en réforme. Celle-ci tend implicitement au rejet de la requête d'expulsion du bailleur.

2. En vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, 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; 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 tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2009 III 79; 2008 III 12; 2004 III 79).

En l'espèce, les locataires ont contesté la validité du congé devant la Commission de conciliation compétente. Le recours doit, partant, être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen par la cour de céans.

En outre, vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse en matière de recours, les faits constatés dans l'ordonnance doivent être tenus pour constants, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 2009 III 79). 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.

3. Les recourants ne semblent plus contester, à juste titre, la compétence du juge de paix pour statuer sur la requête d'expulsion. Ils se plaignent en revanche de ce qu'ils n'auraient pas eu droit à un procès équitable, compte tenu de la procédure sommaire applicable, et font grief au premier juge de n'avoir pas procédé à un examen approfondi des questions qui lui étaient soumises.

On ne voit cependant pas à quoi tend l'argumentation des recourants. Comme ils le relèvent eux-mêmes, l'art. 13 LPEBL prévoit que l'instruction est orale et sommaire. Rien n'empêchait le mandataire des recourants, s'il l'estimait utile, de produire des pièces et, au besoin, de

requérir l'audition de témoins (cf. Guignard in Ducret et alii, Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 13 LPEBL). Il s'est contenté de produire un certain nombre de pièces devant la Commission de conciliation compétente, pièces qui ont été transmises avec le dossier au juge de paix. Pour le surplus, on ne saurait reprocher au premier juge de n'avoir pas instruit correctement la requête. Sa décision est dûment motivée et le droit d'être entendu des parties a été respecté.

Dès lors qu'il n'y a eu aucune violation de règles de la procédure, le moyen apparaît mal fondé et doit être rejeté.

4. Aux termes de 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 trente jours au moins pour les locaux commerciaux.

Les recourants font valoir que l'avis comminatoire qui leur a été adressé par le mandataire du bailleur le 2 avril 2009 ne respectait pas les exigences de clarté nécessaires, raison pour laquelle le congé ne serait pas valable. Ainsi, la présentation des montants en souffrance de même que la mention d'une réquisition de prise d'inventaire les auraient induits en erreur.

La sommation adressée par l'intimé aux recourants comporte une liste des arriérés, regroupés en deux catégories : d'une part les loyers (solde février, mars et avril 2009), d'autre part les frais accessoires (à savoir les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que la participation à l'assurance bris de glace, selon disposition complémentaire du bail, ch. 6 al. 4). Une telle présentation ne saurait être qualifiée de peu claire. Elle fait au contraire ressortir les différents montants réclamés, avec un sous-total pour les loyers et un total général pour l'ensemble des prétentions du bailleur. Pour ce qui est de la participation des locataires à l'assurance bris de glaces, on ne voit pas ce qu'il y aurait de contraire aux clauses du bail

de leur en faire supporter la charge comme frais accessoires. La somme réclamée à ce titre est du reste la même que celle des années précédentes (cf. décompte du 12 décembre 2005, P. 7, annexée à la requête à la Commission de conciliation), donc connue des locataires. Quant à la mention relative à la réquisition de prise d'inventaire pour sauvegarder les droits de rétention du bailleur, au sens de l'art. 268 CO, elle n'a pour but que d'informer les locataires d'une prochaine démarche dans ce sens par le mandataire du bailleur. On ne saurait y voir un facteur de confusion qui aurait rendu incompréhensible l'avis comminatoire, lequel est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO.

Ce moyen doit dès lors également être rejeté.

5. Selon l'art 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

En l'espèce, les recourants font valoir qu'ils ont réglé dans le délai imparti de trente jours le montant de 2'461 fr. 30 versé via l'Office des poursuites de Lausanne-Est. Quant au solde, s'ils admettent qu'il a été payé par versement postal avec un jour de retard, ils considèrent que le congé qui leur a été signifié est contraire aux règles de la bonne foi et qu'il doit partant être annulé.

Le premier juge a laissé ouverte la question de savoir si le premier versement opéré par les locataires le 28 avril 2009 via l'office des poursuites et parvenu au bailleur le 6 mai 2009 pouvait être considéré comme ayant été effectué dans le délai, du moment que le second versement effectué le 4 mai 2009 avait, lui, été opéré hors délai. Il a estimé que le congé donné par le bailleur, compte tenu notamment du comportement ultérieur des locataires, ne pouvait être qualifié d'abusif.

Selon les circonstances, un congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable, car contraire aux règles de la bonne foi. Tel est le cas, en particulier, lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps (1 ou 2 jours) après l'expiration du délai comminatoire, alors qu'il s'était jusqu'alors toujours acquitté à temps du loyer (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chap. 27, n. 2.3.6 p. 672 et les références citées à n. 66).

Il ressort des pièces produites par les locataires eux-mêmes devant la Commission de conciliation que ceux-ci ont déjà eu des différends avec le bailleur par le passé et que ce dernier leur a déjà imparti des délais de paiement pour divers arriérés, notamment un avis comminatoire pour arriérés de loyers le 19 janvier 2007 (cf. P. 10, 11, 13 et surtout 14 annexées à la requête à la Commission de conciliation). Il s'ensuit que les conditions exposées précédemment pour que le congé apparaisse comme abusif ne sont en l'espèce pas réalisées. A cela s'ajoute que l'arriéré de frais accessoires relatifs à l'assurance bris de glaces, de même que les loyers de mai et juin 2009, n'ont été acquittés qu'en août 2009 (cf. P. 10; ordonnance, p. 4).

Ce moyen doit dès lors lui aussi être rejeté.

6. Les recourants soutiennent enfin qu'un nouveau bail (tacite) aurait été conclu entre parties après la signification du congé. Preuve en serait, selon eux, que le bailleur n'a protesté à aucun moment en recevant les loyers après la résiliation du bail ni n'a indiqué qu'il s'agirait d'indemnités pour occupation illicite.

Comme le mentionne l'ordonnance attaquée, les recourants ont réglé deux "indemnités pour occupation illicite" relatives aux mois de juillet et août 2009 respectivement le 20 août 2009 et le jour de l'audience (cf. ordonnance, p. 4). Cette constatation n'est nullement contraire aux pièces produites. Il résulte au contraire de la lettre du mandataire du bailleur à celui des locataires du 19 juin 2009 (P. 10) qu'il confirme

expressément la résiliation du bail pour le 30 juin 2009, tout en précisant qu'il déposera début juillet une requête d'expulsion si les locaux ne sont pas libérés d'ici là. On ne saurait y voir une quelconque velléité du bailleur de conclure "un nouveau bail" avec les locataires.

Ce moyen, comme les précédents, ne peut qu'être rejeté.

7. En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'expulsion des recourants pouvait être ordonnée. Partant, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause sera renvoyée au juge de paix pour qu'il fixe à nouveau le délai de libération des locaux actuellement occupés par les recourants, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 al. 1 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 (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 500 fr. (art. 2 let. A ch. 3 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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à nouveau, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, le délai de libération des locaux occupés par les locataires dans l'immeuble sis à Lausanne, [...].
- IV.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- V.** Les recourants V._____ et K._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé N._____ la somme de 500 francs (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 novembre 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 :

- Me Eric Ramel (pour V. _____ et K. _____),
- Youri Diserens (pour N. _____).

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 le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :