

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 18 novembre 2009

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1, 257d, 274g CO; 3, 457 CPC; 7, 23 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à Cheseaux, et **H.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 août 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourantes d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Zürich, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 24 août 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à I.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 22 septembre 2009 l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée et le garage-box de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y serait contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice de la bailleuse T.\_\_\_\_\_ à 300 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens, par 600 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

L'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par contrat du 6 septembre 2004, la bailleuse T.\_\_\_\_\_ a remis en location à D.\_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour une durée indéterminée dès le 1<sup>er</sup> octobre 2004, le bail était résiliable pour la fin de chaque mois, sauf décembre, moyennant un préavis de trois mois, la première fois au 30 septembre 2005. Le loyer, payable d'avance le premier de chaque mois, initialement fixé à 960 fr. par mois, plus 135 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, a été finalement fixé, dès le 1<sup>er</sup> juin 2008, à 866 fr. par mois plus 135 fr. d'acompte de chauffage et 158 fr. d'acompte pour frais d'exploitation.

Par avenant du 8 novembre 2005, I.\_\_\_\_\_ a repris le bail susmentionné avec tous les droits et obligations de celui-ci avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2005 (art. 1). Le préambule de cet avenant est libellé comme il suit :

"**Madame D.**\_\_\_\_\_ loue l'appartement précité pour sa fille, Mademoiselle H.\_\_\_\_\_. Nous sommes informés du souhait de **Madame D.**\_\_\_\_\_ d'être

déliée du bail en raison de son départ à l'étranger. Elle nous propose **Madame I. \_\_\_\_\_** en tant que repreneuse. Le bail à loyer établi en date du 6 septembre 2004 est, de ce fait modifié comme suit :

Par contrat de bail à loyer pour garage/box, des 20 juillet et 3 août 2006, la bailleuse a remis en location à I. \_\_\_\_\_ le garage-box n° 33 sis au premier sous-sol de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour une durée indéterminée dès le 1<sup>er</sup> août 2006, le bail était résiliable pour la fin de chaque mois, sauf décembre, moyennant un préavis de trois mois, la première fois par le locataire au 31 juillet 2007. Le loyer, payable d'avance le premier de chaque mois, a été fixé à 125 francs.

Par courrier recommandé du 12 décembre 2008, la gérante de l'immeuble a sommé I. \_\_\_\_\_ de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré de loyer pour l'appartement et le garage, par 2'598 fr., y compris les frais de rappel, par 30 francs. Ce courrier a été retiré à l'office de poste le 24 décembre 2008.

L'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans ce délai.

Par formules officielles du 2 février 2009, adressées à I. \_\_\_\_\_, la bailleuse a résilié les baux de l'appartement et du garage-box avec effet au 30 avril 2009.

I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont contesté, le 6 mars 2009, ces congés devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

Le 6 juillet 2009, T. \_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de I. \_\_\_\_\_ des locaux en cause.

Le 7 juillet 2009, la commission de conciliation a transmis à ce magistrat le dossier de la contestation des congés.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient remplies.

**B.** I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée. Elles ont requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 14 septembre 2009, le président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

L'intimée T. \_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** Selon la jurisprudence, seules les parties à la procédure d'expulsion peuvent recourir contre l'ordonnance en application de 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), à l'exclusion des tiers qui occupent les locaux loués et auxquels l'ordonnance est opposable (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 5 ad art. 23 LPEBL, pp. 212-213 et références).

En l'espèce, la procédure d'expulsion a été ouverte contre I. \_\_\_\_\_, signataire de l'avenant du 8 novembre 2005 et du bail des 20 juillet et 3 août 2006. Le fait que H. \_\_\_\_\_ occupe les locaux en cause ne lui permet pas, au vu de la jurisprudence susmentionnée, de recourir contre l'ordonnance attaquée, de sorte que son recours doit être écarté, faute de qualité pour agir. Dans la suite de l'arrêt, le terme "la recourante" désignera donc I. \_\_\_\_\_.

**2.** L'art. 23 LPEBL 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 (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); 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, 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, la recourante a contesté le congé en cause devant la commission de conciliation. 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.** 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 de 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).

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.** La recourante fait valoir qu'elle n'a jamais occupé les locaux litigieux et que l'intimée a accepté les paiements effectués par H. \_\_\_\_\_; elle soutient en conséquence qu'elle n'est intervenue dans les contrats en cause que comme garante et non comme titulaire des baux. Elle déduit de ces éléments que la sommation et les congés sont nuls faute d'avoir été communiqués à H. \_\_\_\_\_.

**a)** Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (méthode objective; ATF 132 III 626 c. 3.1 et références, JT 2007 I 423; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Dans le cadre de l'interprétation subjective, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris au sens habituel (moyens primaires d'interprétation; Winiger, Commentaire romand, 2003, n. 25 et 26 ad art. 18 CO, p. 86). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement de celles-ci aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation; Winiger op. cit., n. 32 ss ad art. 18 CO, pp 87 ss).

En l'espèce, il ressort clairement du texte de l'avenant du 8 novembre 2005 et du contrat des 20 juillet et 30 août 2006 que l'intimée n'entendait pas se lier avec H. \_\_\_\_\_; celle-ci n'est mentionnée que dans le préambule de l'avenant et n'a pas signé les contrats en cause. Cette absence de signature exclut en outre de retenir une quelconque volonté de H. \_\_\_\_\_ d'intervenir dans les baux en cause, respectivement de devenir titulaire de ceux-ci. Cet élément interdit d'admettre que la volonté réelle commune de la recourante et de l'intimée était de donner à la première uniquement la position de garante. Si telle était la volonté de la recourante, il y a lieu de considérer que les volontés intimes des parties aux contrats en cause ont divergé, ce qui impose d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance.

**b)** Selon la jurisprudence, cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et références). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 précité et références).

En l'espèce, au vu du texte de l'avenant du 8 novembre 2005, la recourante ne pouvait de bonne foi ignorer qu'elle reprenait les droits et les obligations de locataire assumés auparavant par D.\_\_\_\_\_. Le but poursuivi par les parties, qui était de permettre à H.\_\_\_\_\_ de demeurer dans l'appartement en cause après le départ de sa mère à l'étranger, ne remet pas en cause cette interprétation. En effet, ce but pouvait être atteint autant par l'intervention de la recourante en tant que garante que par la reprise du bail par celle-ci. La recourante n'a pas établi d'autres circonstances permettant de s'écarter de l'interprétation littérale de l'avenant, de sorte que celle-ci lui est opposable.

Quant au bail des 20 juillet et 30 août 2006, il ne mentionne pas H.\_\_\_\_\_ ni l'avenant du 8 novembre 2005; la recourante doit donc se voir opposer le fait qu'elle a signé ce contrat la désignant comme locataire.

La recourante se réfère en vain à l'arrêt de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du 7 juillet 2006 (n° 325). En effet, le contrat traité par cet arrêt comportait la signature du locataire et du garant, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

**c)** En définitive, il y a lieu de considérer que la recourante était titulaire des baux en cause et que c'est à juste titre que l'intimée lui a adressé la sommation et les résiliations des baux.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**5.** Pour le surplus, les considérations du premier juge relatives aux conditions d'application de l'art. 257d CO, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). La recourante ne conteste d'ailleurs pas que ces conditions soient remplies.

**6.** La recourante soutient que le premier juge a violé l'art. 3 CPC en ordonnant l'expulsion à forme de l'art. 514 CPC, alors que l'intimée n'a conclu qu'à l'expulsion.

Ce moyen relève du recours en réforme, dès lors que celui-ci est ouvert (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 4 ad art. 3 CPC, p. 15).

Selon l'art. 3 CPC, le juge est lié par les conclusions des parties. Il peut les réduire mais non les augmenter ou les changer.

Selon l'art. 7 LPEBL, l'expulsion est requise par acte écrit, signé du bailleur ou de son représentant et accompagné des pièces utiles. La doctrine a précisé que la requête devait contenir des conclusions condamnatoires, en d'autres termes demander que le locataire soit condamné à libérer, soit quitter les locaux loués (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 7 LPEBL, p. 181 et référence).

L'art. 17 LPEBL impose au juge qui prononce l'expulsion notamment de faire figurer dans son prononcé la menace au locataire d'être contraint par la force de quitter les locaux, ainsi que les mentions de l'art. 514 CPC.

En l'espèce, l'intimée a requis l'expulsion de la recourante, ce qui remplit les exigences posées par l'art. 7 LPEBL et la doctrine. Vu le caractère automatique des mentions de l'art. 17 LPEBL en cas d'admission de la requête, on ne saurait exiger que ces mentions figurent dans les conclusions. En outre, l'expulsion n'étant achevée qu'au départ volontaire ou sous contrainte du locataire, il y a lieu d'admettre que la conclusion en expulsion comprend celle tendant à ce que le locataire sous menacé de contrainte s'il ne s'exécute pas dans le délai qui lui a été fixé. On ne saurait donc conclure que le premier juge a augmenté les conclusions de la requête ou les a changées au sens de l'art. 3 CPC.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**7.** La recourante soulève le grief de motivation insuffisante. Elle n'a toutefois pris aucune conclusion en annulation, de sorte que ce moyen ne saurait être examiné. Au demeurant, la recourante a été en mesure d'attaquer l'ordonnance en connaissance de cause, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que l'ordonnance attaquée est conforme aux exigences jurisprudentielles en la matière posées par le Tribunal fédéral (cf. ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 130 II 530, c. 4.3; ATF 129 I 232, c. 3.2, JT 2004 I 588; ATF 126 I 97 c. 2b).

**8.** En conclusion, le recours doit être rejeté en tant que recevable et l'ordonnance confirmée.

Dès lors que la date de libération des locaux est passée en raison de l'effet suspensif accordé au recours, il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à la recourante un nouveau délai pour libérer ceux-ci.

Les frais de deuxième instance des recourantes sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 250 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 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 en tant qu'il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à I.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à Lausanne, [...] (appartement de 3,5 pièces, au rez de chaussée et un garage/box au 1<sup>er</sup> sous-sol).
- IV.** Les frais de deuxième instance des recourantes sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs), solidairement entre elles.
- V.** Les recourantes I.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent verser à l'intimée T.\_\_\_\_\_ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante 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 Laurent Schuler (pour I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_),
- M. Therry Zumbach (pour T. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 50'076 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :