

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 décembre 2009

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

Art. 9 Cst.; 272a, 274g CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**_____, à Montreux, et **X.**_____, à Montreux, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 octobre 2009 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les recourants d'avec **P.**_____, à Montreux, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 octobre 2009, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a sommé J._____ et X._____ de quitter et de rendre libre pour le 13 novembre 2009 à midi l'appartement de trois pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à Montreux. (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice du bailleur P._____ à 150 fr. (III), alloué à celui-ci des dépens, par 450 fr. (IV) et déclaré l'ordonnance 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 29 avril 2004, le bailleur P._____ a remis en location à J._____ et X._____ un appartement de trois pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à Montreux. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005, le bail se renouvelait tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, initialement fixé à 860 fr. par mois, a été augmenté à 917 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2009.

Par courriers recommandés du 14 mai 2009, adressés séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble a sommé ceux-ci de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1991; RSV 220), de l'arriéré des loyers des mois de mars à mai 2009, par 2'580 francs. Ces plis ont été retirés par les locataires le 19 mai 2009.

Le 12 juin 2009, les locataires ont versé au bailleur la somme de 860 francs.

Par formules officielles du 22 juin 2009, adressées séparément à chacun des locataires, le bailleur a résilié le bail en cause avec effet au 31 juillet 2009,

Le 11 août 2009, P. _____ a requis du Juge de paix du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut l'expulsion des locataires de l'appartement en cause.

En droit, la juge de paix a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réunies.

B. J. _____ et X. _____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant à la prolongation du délai de libération des locaux au 30 juin 2010. Ils ont produit une pièce.

L'intimé P. _____ n'a pas procédé.

En droit :

1. 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) 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 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire.

2. a/aa) Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126).

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.

bb) La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise à moins que celles-ci ne tendent à établir un moyen de nullité, soit la violation de règles de procédure (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et références).

En l'espèce, la pièce produite par les recourants ne figure pas au dossier de première instance et ne tend pas à établir un moyen de nullité. Elle est donc irrecevable en vertu de la réglementation

susmentionnée. Au demeurant, elle n'est pas déterminante pour l'issue du litige.

b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537).

Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

3. **a)** Les recourants ne contestent pas être en retard dans le paiement de leur loyer et n'avoir pas réglé l'entier de l'arriéré dans le délai qui leur avait été imparti par les sommations du 14 mai 2009. Il y a donc lieu d'admettre, avec la juge de paix, que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées et que l'expulsion des recourants devait être ordonnée.

b) Les recourants font valoir que la construction de leur maison au Portugal les a mis dans une situation financière momentanément difficile et que les poursuites engagées contre eux les empêchent de trouver un nouvel appartement. Ils requièrent qu'un délai plus long leur soit octroyé afin de régulariser leur situation.

L'art. 272a al. 1 let. a CO dispose qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. La jurisprudence a précisé que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du propriétaire à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1^{er} CO), en octroyant à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO,

un éventuel ajournement ne pouvant être que relativement bref et ne devant pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336, c. 2b, résumé in JT 1992 I 611). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références)

En l'espèce, le délai d'environ un mois imparti par l'ordonnance attaquée n'apparaît pas arbitrairement court au regard de la réglementation précitée et les circonstances qu'invoquent les recourants ne sont pas de nature à modifier cette appréciation. Le délai de départ souhaité par les recourants équivaut d'ailleurs à une prolongation de bail prohibée par l'art. 272a al. 1 let. a CO et la jurisprudence.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

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

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 200 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

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 J._____ et X._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 décembre 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 :

- M. J._____,
- Mme X._____,
- M. Alain Vuffray (pour P._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'419 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.

Le greffier :