

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1er février 2010

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

Art. 120, 257d CO; 23, 29 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.A.**_____, à Renens, et **L.X.**_____, à Celorico de Bastos (Portugal), défendeurs, contre l'ordonnance rendue le 6 octobre 2009 par la Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **P.**_____**SA**, à Zurich, demandeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 octobre 2009, le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois a ordonné aux défendeurs L.A._____ et L.X._____ de quitter et rendre libres pour le 16 décembre 2009, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, avenue [...] (halle de billard avec bar) (I), avec les mentions en vue de l'exécution forcée (II), arrêté à 600 fr. les frais de la demanderesse (III) et à 2'100 fr. les dépens à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (IV), enfin déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (V).

Cette ordonnance expose notamment les faits suivants :

Par avis comminatoire du 4 novembre 2008, la bailleresse P._____ SA a réclamé aux défendeurs L.A._____ et L.X._____, locataires, un montant de 61'648 fr. 50 représentant l'arriéré de loyers et charges du 1^{er} novembre 2007 au 30 novembre 2008, en signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Par lettre recommandée du 28 novembre 2008, la bailleresse a réclamé aux locataires le paiement d'un montant de 51'801 fr. 55 (déduction faite d'un acompte de 192 fr. 70) pour les loyers du 1^{er} janvier au 30 novembre 2008, en signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. La bailleresse mentionnait qu'au montant réclamé s'ajoutait "la mensualité de décembre 2008 par 4'726 fr. 75", ce qui portait la somme due à 56'528 fr. 30.

Par avis du 7 janvier 2009, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 28 février 2009, faute de paiement du montant réclamé dans la lettre du 28 novembre 2008.

Par requête déposée le 4 février 2009 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, les locataires ont conclu à l'annulation du congé.

Par requête déposée le 28 août 2009 devant le Juge de paix, la bailleuse a conclu que les locataires soient expulsés des locaux loués.

Le Juge de paix a tenu audience le 6 octobre 2009 en présence des parties ou de leurs représentants.

En droit, le premier juge a considéré notamment que les sommations des 4 et 28 novembre 2008 portent sur des montants différents se rapportant à des périodes différentes, l'arriéré de loyer étant clairement déterminé le 28 novembre 2008, avec une renonciation à deux mois de loyers seulement; de même, les locataires ne pouvaient avoir de doutes quant au montant réclamé en raison des indications portées sur les commandements de payer qui leur avaient été notifiés. Le premier juge a constaté que les locataires n'avaient pas payé le solde des loyers arriérés dans le délai comminatoire, qu'ils avaient entrepris des démarches en vue d'exploiter les lieux et, partant, accepté tacitement une exploitation différée des locaux, qu'ils avaient aussi accepté tacitement une baisse de loyer résultant d'un avenant en versant plusieurs loyers réduits sans consigner et que peu importait le fait qu'ils n'aient pas reçu des bulletins de versement avec l'indication des versements à effectuer.

B. L.A. _____ et L.X. _____ ont recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à son annulation, subsidiairement au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision.

L'intimée a conclu au rejet du recours.

Par décision présidentielle du 2 décembre 2009, l'effet suspensif a été accordé au recours.

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).

Les recourants ont pris une conclusion principale en nullité, qui est recevable en la forme. Ils ont également conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause au premier juge pour que celui-ci statue. On peut interpréter cette conclusion subsidiaire en ce sens qu'ils recourent également pour déni de justice pour obtenir la réforme de l'ordonnance attaquée. Le point de savoir si leur conclusion subsidiaire est suffisante pour obtenir la réforme pour les moyens soulevés dans le mémoire peut demeurer ouvert, le recours devant de toute manière être rejeté en raison de ce qui suit.

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; 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 c. 2a p. 84; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, les recourants ont contesté la résiliation devant la Commission de conciliation, si bien que le recours doit être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen.

3. 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 2009 III 79 c. 2b p. 84; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 23 al. 2 LPEBL, p. 210 et les références).

4. Dans un premier moyen, les recourants font valoir que les sommations et la résiliation du contrat de bail n'auraient pas été valablement notifiées au recourant L.X. _____, à son adresse de Renens, lequel n'aurait pas eu « la possibilité de réagir et d'agir dans le délai de l'art. 257 d CO ». Ils se réfèrent à un document du Service de la population de la commune de Renens du 2 février 2009 (pièce 18), qui établirait que le prénommé est parti pour le Portugal et qu'il n'est plus domicilié en Suisse depuis le 31 octobre 2007.

Il convient tout d'abord de constater que le bail et son avenant portent tous deux l'adresse des deux locataires à la rue [...] [...], à Renens. Aucune des pièces au dossier n'atteste qu'un changement d'adresse aurait été porté à la connaissance de la bailleuse. Les échanges de courriers entre la gérance et les recourants (exception faite des lettres du 9 octobre et du 4 novembre 2008, pièces 11 et 12 de l'intimée, envoyées à l'adresse commerciale) comportent invariablement l'adresse précitée. A cela s'ajoute que tant les sommations que les notifications de résiliation de bail ont été adressées par la gérance aux locataires à leurs deux adresses, privée et commerciale. De plus, le commandement de payer adressé par la bailleuse au recourant L.X. _____ concernant les arriérés

de loyer (pièce 13 des recourants) a été notifié le 4 décembre 2008 - soit à la même époque que les sommations litigieuses - au prénommé personnellement à son adresse de Renens, ainsi qu'en atteste la mention apposée au bas de ce document. De même, l'avis de consignation des loyers établi par la BCV le 16 décembre 2008 (pièce 20) mentionne également l'adresse du recourant à Renens. Dès lors, quelle que soit la valeur probante de l'attestation précitée (pièce 18), le moyen soulevé par les recourants apparaît abusif et doit être rejeté.

5. Les recourants se plaignent ensuite d'«ambiguïté» dans les sommations qui leur ont été notifiées le 28 novembre 2008. Ils font état des «multiples discussions» qui ont eu lieu entre parties précédemment, d'une sommation du 4 novembre 2008 portant sur un montant d'arriéré différent et de poursuites intentées contre eux par la bailleresse.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les sommations en cause (cf. pièces 4 et 5 de l'intimée) sont claires. Elles permettent de savoir exactement ce que réclame la bailleresse, à savoir les arriérés de loyer pour les onze premiers mois de 2008. Qu'il y ait eu antérieurement des pourparlers entre parties, apparemment restés sans suite, n'y change rien. Il en va de même de la précédente sommation, portant sur un montant d'arriérés plus important, qui a été remplacée suite à un entretien téléphonique par celle du 28 novembre 2008. Quant aux poursuites introduites à l'encontre des locataires, elles sont sans incidence sur la portée de la sommation. Le moyen doit donc être rejeté.

6. Les recourants réclament six mois de loyer gratuits dès le mois de mars 2008, afin de tenir compte de la date de délivrance de l'autorisation d'exploiter leur commerce.

Ce moyen se heurte cependant au texte clair du contrat de bail, qui précise, à son chiffre 2, que «le bailleur participe aux aménagements du locataire en le dispensant du paiement des 6 premiers

loyers bruts mensuels», soit du 1^{er} mai 2007 au 31 octobre 2007. Comme il résulte de la sommation, la bailleuse a encore renoncé au loyer pour les deux derniers mois de 2007 (cf. également lettre du 9 octobre 2008 = pièce 11 des recourants). Le reste ressortit aux pourparlers engagés entre parties, qui n'ont apparemment pas abouti et dont les recourants ne sauraient se prévaloir dans la présente procédure. Le moyen doit donc être rejeté.

7. Les recourants semblent ensuite vouloir opposer en compensation la réparation de prétendus défauts et la moins-value qui serait due à une capacité moindre de l'établissement que celle qui était initialement prévue.

A cet égard, l'ordonnance attaquée relève à juste titre (p. 6) que les locataires n'ont pas invoqué valablement la compensation dans le délai de trente jours de l'art. 257d al. 2 CO, en se référant notamment à la lettre de leur conseil du 23 décembre 2008 (pièce 15 des recourants), qui ne comporte aucun montant déterminé ou déterminable. Cette motivation est pertinente et les recourants ne démontrent pas en quoi elle violerait la loi. Le moyen doit donc être rejeté.

8. Les recourants remettent en cause la validité du contrat de bail qu'ils ont signé, en faisant valoir que le bien mis en location « n'existait alors pas » et qu'il s'agissait d'une « chose impossible ».

Le grief est peu explicite. Les recourants confondent les locaux loués, qui sont seuls l'objet du bail, et l'exploitation commerciale qu'ils entendaient y développer, laquelle ne relève pas des relations contractuelles entre parties. Or, il n'est pas contesté que les locaux loués faisaient partie de l'immeuble sis à l'avenue [...], dont les recourants occupaient le deuxième sous-sol. Seule la surface a été modifiée par avenant du 14 septembre 2007, non remis en cause par les recourants. Le moyen doit donc également être rejeté.

9. Les recourants invoquent enfin le comportement déloyal de l'intimée, qui aurait attendu près de 8 mois depuis la notification des sommations sans formuler de « réserve », avant de saisir le juge de l'expulsion.

De fait, ce sont les recourants qui, après avoir reçu la résiliation de leur bail, ont saisi la Commission de conciliation compétente. Celle-ci a tenu séance le 18 mai 2009, avant de suspendre l'audience jusqu'au 31 juillet 2009, suspension prolongée jusqu'au 31 août 2009 en vue de permettre aux parties de trouver un accord (cf. communication de suspension du 18 mai 2009, pièce 13 de l'intimée et dossier de ladite Commission). Les locataires ayant avisé la Présidente, par lettre du 26 août 2009, qu'aucune transaction n'était intervenue, la bailleresse a alors saisi le juge de paix. Ce moyen, à la limite de la témérité, doit donc lui aussi être rejeté.

10. En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle 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, avenue [...].

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 865 fr. (art. 5 al. 1 et 230 TFJC).

Les recourants, solidairement entre eux (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 7.6 ad art. 92 CPC, p. 180), doivent verser à l'intimée la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle 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, avenue [...].
- IV.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 865 fr. (huit cent soixante-cinq francs).
- V.** Les recourants L.A. _____ et L.X. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée P. _____ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 1er février 2010

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 :

- Mme Geneviève Gehrig (pour L.A. _____ et L.X. _____),
- Me Philippe Conod (pour P. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 56'528 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :