

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 23 février 2010

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

Art. 9 Cst.; 257d, 272 al. 1 let. a CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.J.**_____, à Lausanne, et **B.J.**_____, à Lausanne, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 décembre 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **V.**_____, à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 décembre 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.J._____ et B.J._____ de quitter et de rendre libres l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée et la cave dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, pour le 5 janvier 2010 à midi (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 V._____ à 250 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 1^{er} mars 2005, la succession de M._____, par la gérante de l'immeuble, a remis en location à A.J._____ et B.J._____ un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée et une cave dans l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 15 mars 2005 au 1^{er} avril 2006, le contrat devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, initialement fixé à 1'480 fr. par mois, plus 175 francs d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, a été porté à 1'579 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2009, l'acompte de 175 fr. demeurant inchangé.

Selon attestation du Président du Tribunal civil du district de Lausanne du 12 décembre 2001, le notaire V._____ est l'exécuteur testamentaire de la succession de M._____.

Par courriers recommandés du 16 juillet 2009, adressés séparément à chacun des locataires, le gérant de l'immeuble les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail

serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré des loyers et des charges des mois de juin et de juillet 2009, par 3'158 fr. et 350 fr., sous déduction d'un acompte de 1'457 francs.

Ces courriers ont été distribués aux locataires par la poste au guichet le 27 juillet 2009.

L'arriéré susmentionné n'a pas été réglé dans le délai fixé par les courriers du 16 juillet 2009.

Par formule officielle du 1^{er} septembre 2009, adressée aux deux locataires, le bailleur, par son représentant, a résilié le bail litigieux pour le 31 octobre 2009.

Le 2 novembre 2009, V._____, agissant en tant qu'exécuteur testamentaire de la succession de M._____, a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion des locataires.

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

B. A.J._____, agissant pour lui-même et pour son épouse, a recouru contre cette ordonnance en concluant à ce que le délai pour quitter les locaux soit prolongé ou que la cour de céans convainque le bailleur de les garder comme locataires.

L'intimé V._____ n'a pas procédé.

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 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'alinéa 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).

Toutefois, l'art. 23 al. 2 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. 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; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Leur recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL.

2. a) 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.

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 134 II 124 c. 4.1 et références; ATF 132 I 175, c. 1.2).

3. Les recourants font valoir qu'en cinq ans de bail, ils ont toujours payé régulièrement le loyer et qu'ils sont aujourd'hui à jour dans le paiement de celui-ci.

Selon 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

En l'espèce, l'arriéré de loyer, que les recourants ne contestent pas, n'a pas été réglé dans le délai de trente jours fixé par les courriers du 16 juillet 2009. L'art. 257d CO donnait donc le droit au bailleur de résilier le bail moyennant un délai de congé de trente jours et de requérir l'expulsion des recourants. L'ordonnance attaquée n'est ainsi pas arbitraire et le recours doit être rejeté sur ce point.

4. Les recourants réclament une prolongation du délai de libération des locaux, afin qu'ils puissent trouver une solution de remplacement.

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, l'on ne se trouve pas en présence d'un cas particulier au sens de la jurisprudence et l'art. 272a al. 1 let. a CO empêche que l'on donne aux recourants une prolongation du bail leur permettant de trouver un nouveau logement. Le délai de deux semaines fixé par le premier juge n'est ainsi pas arbitrairement trop court et le recours doit être rejeté sur ce point.

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

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

L'intimé n'ayant pas procédé, il n'y a pas lieu d'allouer 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. Les frais de deuxième instance des recourants A.J. _____ et B.J. _____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs) solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 23 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 à :

- M. A.J. _____,
- Mme B.J. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour V. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 10'524 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 :