

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 25 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffière : Mme Rossi

Art. 7 RULV; 257d et 274g 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.P.**_____ et **B.P.**_____, tous deux à Lausanne, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 janvier 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **K.**_____, domicile élu à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 janvier 2010, notifiée le 14 janvier 2010 aux parties, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.P._____ et B.P._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 3 février 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 4 pièces au 1^{er} étage et une cave) (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), arrêté les frais de justice du bailleur K._____ 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 23 mars 2005, K._____, représenté par V._____ SA, a remis en location à A.P._____ et B.X._____ l'appartement de 4 pièces, avec une cave, situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} avril 2005 au 1^{er} avril 2006, le bail devait se renouveler pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le chiffre 3 du contrat prévoyait que le loyer, payable d'avance en référence aux art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud), était fixé à 1'620 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 120 fr. inclus. Selon le chiffre 7 du bail, un exemplaire des RULV était annexé à dit contrat.

En raison du mariage des locataires, les parties sont convenues, par avenant du 4 octobre 2005, que les obligations du bail passaient avec effet immédiat aux noms de A.P._____ et B.P._____.

Par lettre du 19 juin 2009, la représentante du bailleur a prié les locataires de s'acquitter du montant de 1'620 fr. correspondant au loyer du mois de juin 2009. Cette lettre précisait que «la présente vaut mise en demeure écrite du bailleur au sens de l'article 7 des RULV de régler le loyer du mois en cours dans un délai de dix jours. A défaut, le bailleur pourra exiger que le loyer et l'acompte de chauffage soient dès le début du mois prochain payés trimestriellement à l'avance».

Par courriers recommandés datés du 10 août 2009, notifiés le 12 août 2009, V._____ SA a indiqué aux locataires que, malgré un «rappel/mise en demeure» du 20 juillet 2009, les loyers n'avaient été payés que jusqu'au 30 juin 2009 et qu'elle se voyait contrainte d'exiger «dès le début de ce mois» le versement des loyers et acomptes de chauffage par trimestre civil d'avance. La représentante du bailleur a par conséquent mis les locataires en demeure de s'acquitter du montant de 4'860 fr., correspondant aux loyers des mois de juillet, août et septembre 2009 «dès lors échus». Cette lettre comportait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

La gérance a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2009, par formules officielles du 14 septembre 2009.

Le 1^{er} octobre 2009, A.P._____ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après: la commission de conciliation). Il a notamment produit une copie des récépissés postaux attestant du paiement des trois loyers en date des 15 et 30 septembre 2009.

Le 12 novembre 2009, K._____ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de A.P._____ et B.P._____ des locaux en cause.

Le 24 novembre 2009, le bailleur a adressé au juge de paix une copie des documents établissant que les locataires étaient à jour dans les versements à fin novembre 2009, le paiement effectué le 30 octobre

2009 ayant été accepté à titre d'indemnité d'occupation illicite pour le mois de novembre 2009.

Le 23 décembre 2009, la commission de conciliation a transmis au juge de paix, comme objet de sa compétence, le dossier relatif à la requête en annulation du congé.

L'audience du juge de paix, à laquelle seul A.P. _____ a comparu, s'est tenue le 5 janvier 2010.

En droit, le premier juge a retenu que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti. Aucun motif d'annulabilité du congé n'existant en l'espèce et une prolongation du bail étant exclue en cas de demeure du locataire, il a considéré que le congé était valable et a prononcé l'expulsion.

B. Par acte motivé du 25 janvier 2010, A.P. _____ et B.P. _____ ont recouru contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens des deux instances, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont requis l'effet suspensif.

Par décision du 29 janvier 2010, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif au recours.

Dans son mémoire du 3 février 2010, l'intimé K. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens des deux instances, au rejet du recours.

En droit :

1. a) 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 de cette disposition, 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 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, les recourants ont contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. La cour de céans dispose donc d'un libre pouvoir d'examen en droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, p. 213).

b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu du 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 1993 III 88; 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 et a été complété sur la base de celui-ci.

2. a) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I, 18 février 2010, n° 89; CREC I, 28 août 2007, n° 420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129).

L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas

encore échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 666).

b) En l'espèce, la représentante de l'intimé a adressé une mise en demeure préalable aux recourants le 19 juin 2009, indiquant qu'à défaut de paiement du loyer du mois en cours dans les dix jours, «le bailleur pourra exiger que le loyer et l'acompte de chauffage soient dès le début du mois prochain payés trimestriellement à l'avance». Dans sa correspondance du 10 août 2009, la gérance a rappelé aux recourants qu'ils étaient en retard dans le paiement du loyer et indiqué que, dès le début du mois d'août, le versement des loyers et acomptes de chauffage était exigé par trimestre civil d'avance. Dans ce même courrier, elle a en outre mis les locataires en demeure de s'acquitter dans les trente jours du montant de 4'860 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet, août et septembre 2009, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. La gérance n'a fait aucune distinction entre les loyers des mois de juillet et août 2009, qui étaient échus, et celui de septembre 2009, qui ne l'était pas encore.

Dès lors que la formulation utilisée dans la mise en demeure préalable du 19 juin 2009 était potestative, elle ne dispensait pas l'intimé de procéder
- conformément à la jurisprudence susmentionnée - en deux étapes distinctes, soit communiquer aux recourants sa volonté d'obtenir le paiement des loyers par trimestre d'avance et, pour les loyers non acquittés trimestriellement, notifier ultérieurement la commination à forme de l'art. 257d CO. Comme relevé précédemment, le loyer du mois de septembre 2009 n'était d'ailleurs pas échu au moment de la mise en demeure du 10 août 2009. C'est par conséquent à tort que le premier juge a considéré que le congé était valable et qu'il a prononcé l'expulsion.

Bien fondé, le recours doit être admis.

c) Les recourants ayant agi devant le juge de paix sans l'aide d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens de première instance.

3. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, les chiffres II, IV et V étant supprimés et le chiffre III confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 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, les recourants, créanciers solidaires, ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 950 francs.

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 admis.

II. L'ordonnance attaquée est réformée comme il suit :

I.- La requête d'expulsion est rejetée.

II.- Supprimé.

III.- Les frais de justice de la partie bailleresse sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).

IV. et V. Supprimés.

III. Les frais de deuxième instance des recourants A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

IV. L'intimé K._____ versera aux recourants, créanciers solidaires, la somme de 950 fr. (neuf cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 mars 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me David Moinat (pour A.P._____ et B.P._____),
- M. Jean-Marc Decollogny (pour K._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 77'760 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 Lausanne.

La greffière :