

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 5 août 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Denys et Krieger

Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 257d CO; 23, 24, 27 al. 2, 29 LPEBL; 457 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**_____ et **M.**_____, locataires, à Bussigny-près-Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 juin 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **A.**_____, bailleresse, à Genève.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 juin 2010, notifiée aux recourants respectivement les 28 et 29 juin 2010, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à S._____ et M._____ de quitter et rendre libres pour le 13 juillet 2010 à midi les locaux commerciaux occupés dans l'immeuble sis à l'avenue de Provence 82, à Lausanne (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, S._____ et M._____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (II); fixé les frais de justice à 250 fr. pour la requérante A._____ (III); dit que S._____ et M._____ verseront à la requérante la somme de 600 fr. à titre de dépens, comprenant 250 fr. en remboursement de ses frais de justice et 350 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV); dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 5 mars 2009, A._____ a donné en location à S._____ et M._____ des locaux commerciaux dans l'immeuble sis à l'avenue de Provence 82, à Lausanne. Le loyer mensuel s'élevait à 1'588 fr. (comprenant 283 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, plus frais accessoires).

Par lettres recommandées du 20 janvier 2010 adressées séparément à S._____ et M._____, la bailleuse a mis en demeure les locataires de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyer de 2'610 francs pour la période du 1^{er} décembre 2009 au 31 janvier 2010, plus 566 francs d'acomptes de frais accessoires, 40 fr. de frais de rappel et 50 fr. de frais de mise en demeure, soit au total 3'266 fr.,

sous peine de résiliation du bail, au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par avis du 3 mars 2010, notifiés séparément, sur formules officielles, à S._____ et M._____, la bailleuse a résilié le bail des locataires pour le 30 avril 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 7 mai 2010, la bailleuse a requis de la juge de paix l'expulsion des locataires des locaux commerciaux sis à l'avenue de Provence 82, à Lausanne.

La juge de paix a considéré que la résiliation du bail des locaux commerciaux était justifiée pour le motif que les locataires ne s'étaient pas acquittés des arriérés de loyer dans le délai de trente jours qui leur avait été imparti.

B. Par acte envoyé le 3 juillet 2010, S._____ et M._____ ont recouru contre cette ordonnance, contestant l'expulsion. Ils ont produit des pièces.

Le 2 août 2010, les recourants ont déposé une nouvelle écriture et des pièces.

L'intimée a produit un mémoire du 12 juillet 2010 dans lequel elle a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours en

nullité 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, celui-ci 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. 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; JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 al. 2 LPEBL, pp. 210-212).

b) Déposé en temps utile (art. 24 al. 1 LPEBL) par des parties qui y ont intérêt, le recours tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Il est recevable.

c) 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 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 1993 III 88 c. 3).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

d) Selon l'art. 27 al. 2 LPEBL, si le président tient le recours pour recevable, il en communique un exemplaire à la partie adverse en lui fixant un bref délai pour se déterminer par écrit. Il n'y a pas d'autres écritures. Cette disposition exclut en particulier le dépôt d'un mémoire ampliatif par la partie recourante (JT 2004 III 79 c. 2, pp. 80/81).

Au regard de la disposition précitée, l'écriture complémentaire des recourants envoyée le 2 août 2010, dans le délai imparti à la seule intimée pour se déterminer, est irrecevable. Il en va de même des pièces produites par les recourants à l'appui de cette écriture.

e) La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, tel l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n.1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

Les recourants ont produit avec leur acte de recours du 3 juillet 2010 des récépissés postaux qu'ils avaient déjà produits en première instance. Il ne s'agit donc pas de pièces nouvelles, même si celles produites avec le recours sont mieux lisibles, en particulier les sceaux postaux, et sont complétées d'ajouts manuscrits relatifs aux mois de loyer concernés. La recevabilité de ces pièces peut ainsi être admises. Les autres pièces produites avec le recours sont quant à elles nouvelles. Dès lors qu'elles ne tendent pas à établir une irrégularité de la procédure ou un abus de droit, elles sont irrecevables.

2. L'art. 257d 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 30 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 ou de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, pour réclamer le paiement de 3'266 fr. représentant les loyers de décembre 2009 et janvier 2010 par 2'610 fr., les acomptes de frais accessoires, par 566 fr., ainsi que des frais de rappel et de mise en demeure par 40 et 50 fr., l'intimée a adressé par courriers recommandés du 20 janvier 2010 à chacun des recourants, notifiés le lendemain, une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, l'intimée a signifié, par avis officiel sous plis recommandés du 3 mars 2010 à chacun des recourants, que le bail était résilié pour le 30 avril 2010.

Les recourants prétendent avoir payé le loyer à temps. Ils ont annotés à la main les récépissés produits avec l'acte de recours du 3 juillet 2010 en y indiquant les mois correspondants. Le paiement pour décembre 2009 serait ainsi intervenu le 12 janvier 2010 selon le sceau postal et celui pour janvier 2010 le 23 février 2010, soit, pour ce mois, après l'échéance du délai comminatoire. Cependant, on ne saurait considérer ces ajouts comme crédibles quant aux mois mentionnés. En effet, la période couverte par les récépissés postaux va d'avril 2009 à juillet 2010 et aucune mention manuscrite ne figure pour le loyer de mai 2009. Il est donc probable qu'il y ait un décalage d'un mois et que le paiement intervenu le 12 janvier 2010 corresponde en réalité au loyer de novembre 2009, alors que le loyer de décembre 2009 a été acquitté le 23 février 2010 et le loyer de janvier 2010 le 30 mars 2010. Avec leur écriture irrecevable du 3 août 2010, les recourants ont derechef produit une copie des récépissés. Ils y ont aussi apposé des ajouts manuscrits quant aux mois correspondants, mais ces ajouts ne concordent pas avec les ajouts précédents. Pour le loyer de décembre 2009, le paiement serait intervenu le 7 décembre 2009 et pour le loyer de janvier 2010 le 12 janvier 2010. Outre que ces pièces sont irrecevables (supra, c. 1d), ces ajouts manuscrits apparaissent encore moins fiables que les autres dès lors que

pour la période couverte par les récépissés postaux d'avril 2009 à juillet 2010, un double décalage semble s'être produit, aucun ajout n'indiquant un paiement pour les mois de mai et juin 2009.

Au vu de ce qui précède, on ne peut tenir pour établi que les loyers concernés par la mise en demeure ont été payés à temps. Même en s'en tenant à la version des ajouts manuscrits apposés sur les récépissés produits avec l'acte de recours du 3 juillet 2010 - l'écriture du 3 août 2010 et les pièces jointes sont quant à elles irrecevables (supra, c. 1d) -, les recourants ne pourraient en tirer argument. Dès lors que la mise en demeure leur a été notifiée le 21 janvier 2010, le délai de 30 jours arrivait à échéance le samedi 20 février 2010. Selon les récépissés postaux produits et les ajouts manuscrits, le loyer de décembre 2009 a été acquitté le 12 janvier et le loyer de janvier 2010 le mardi 23 février 2010. Le loyer a donc été acquitté très peu de jours après l'échéance de la mise en demeure. Le paiement est tardif. Certes, un congé peut en particulier être annulable lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps (1 ou 2 jours) après l'expiration du délai comminatoire (cf. Lachat, Le bail à loyer, p. 672; Wessner, Droit du bail à loyer, n. 43 ad art. 257d CO). Toutefois, pour qu'un congé puisse être annulable au sens des art. 271 et 271a CO, il faut que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 c. 3; TF 4C.116/2005 c. 2.2). En l'espèce, les recourants n'ont pas saisi la commission de conciliation et ne se sont donc pas prévalus de l'annulabilité du congé devant cette autorité. Cela coupe court à toute discussion sur le point de savoir si l'on est en présence d'un cas d'annulabilité de congé au sens des art. 271 et 271a CO, puisque, même si tel devait être le cas, le droit des recourants serait périmé.

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le premier juge a prononcé l'expulsion, les recourants n'ayant pas prouvé s'être acquitté de l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire. Tout du moins, la solution du premier juge n'est pas entachée d'arbitraire.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 francs.

Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée la somme de 200 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.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- IV.** S._____ et M._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée A._____ la somme de 200 francs (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 août 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 :

- M. S. _____,
- M. M. _____,
- Me Serge Patek (pour A. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'832 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 :