

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 15 octobre 2010

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

Art. 257d, 274g, 271 CO; 92, 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**_____, à Jouxkens-Mézery, bailleur, contre l'ordonnance rendue le 19 août 2010 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **A. ET B.L.**_____, à Renens, locataires.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 août 2010, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête d'expulsion déposée par B. _____ (I), fixé les frais de justice de celui-ci à 300 fr. (II), alloué aux locataires A. et B.L. _____ des dépens, par 700 fr. (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 6 avril 2005, B. _____ a remis en location à A.L. _____ un appartement de deux pièces au 3^{ème} étage, ainsi qu'une cave dans l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mai 2005 au 30 avril 2006, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation reçu et donné au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 800 fr. par mois, plus 70 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par courrier simple du 11 décembre 2009, la gérante de l'immeuble a adressé à A.L. _____ un décompte des frais de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009, faisant état d'un solde en faveur du bailleur de 1'650 fr. 81. Le locataire était en outre avisé que le compte détaillé, avec pièces justificatives, pouvait être consulté jusqu'au 30 janvier 2010.

Par courrier du 10 mars 2010, la gérante de l'immeuble a adressé à A.L. _____ un rappel relatif au solde susmentionné.

Par courriers recommandés adressés séparément à A.L. _____ et B.L. _____ le 13 avril 2010, le conseil du bailleur a sommé les locataires de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de la somme de 6'575 fr. 65 représentant les

loyers des mois de mars et d'avril, par 1'740 fr., le solde du décompte de chauffage, par 1'650 fr. 80 et diverses factures pour la réparation de dégâts à leur charge, par 3'184 fr. 85.

Par courrier du 22 avril 2010, le conseil du bailleur a informé les locataires qu'il portait en déduction du montant réclamé de 6'575 fr. 65 un acompte de 870 fr. pour le mois de mars 2010 et le montant de 1'745 fr. 60 d'indemnisation des sinistres par l'assurance [...].

Les locataires ont payé le montant de 870 fr. les 6 avril, 7 mai et 6 juin 2010.

Par formules officielles du 20 mai 2010, adressées sous pli recommandé séparément aux deux locataires, le bailleur a résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2010.

A. et B.L. _____ ont contesté ce congé le 10 juin 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation).

Le 6 juillet 2010, B. _____ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion des locataires du logement en cause.

Le 9 juillet 2010, la commission de conciliation a transmis à ce magistrat le dossier de la cause en contestation du congé.

En droit, le premier juge a considéré que le congé litigieux était inefficace, car la sommation portait sur un montant équivalent à plus du double de ce qui était dû.

B. B. _____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que principalement la requête d'expulsion est admise et, subsidiairement, que les dépens alloués aux locataires sont fixés à 200 francs.

Les intimés A. et B.L. _____ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

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 intimés ont contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné avec le pouvoir d'examen conféré par l'art. 457 CPC et non celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 al. 2 LPEBL.

2. 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. 2).

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.

3. Le recourant soutient qu'il convient de tenir compte des délais d'enregistrement dans les comptes du paiement des intimés du mois d'avril 2010 et de la communication dudit paiement à son mandataire. Il reconnaît que le montant de 3'184 fr. 85 représentant le coût de diverses réparations ne devait pas figurer dans l'avis comminatoire. Il fait valoir que jusqu'à l'audience du juge de paix, les intimés n'ont pas contesté le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et soutient en conséquence que ce poste était dû.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur qui réclame un arriéré de plus de 1'000 fr. alors que seuls 436 fr. étaient dus contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient la menace de résiliation de bail après avoir sensiblement réduit ses prétentions suite à une contestation du locataire. De même, la menace de résiliation intervenant avant que le bailleur ait acquis la certitude que le montant réclamé est dû est contraire aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 31 c. 4b).

La jurisprudence de la cour de céans considère comme inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une

attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 3 septembre 2010 / 457 c. 4b; CREC I 18 janvier 2006 / 89 c. 3).

En l'espèce, le recourant reconnaît que la créance résultant de dommages prétendument causés par les intimés n'avait pas à figurer dans les sommations du 13 avril 2010 (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008 p. 664). En outre, à cette date, la créance n'était pas certaine, puisque le recourant ignorait dans quelle mesure les assurances allaient intervenir, preuve en était le courrier de son conseil du 22 avril 2010 attestant que lesdites assurances avaient versé un montant de 1'745 fr. 60. Compte tenu du versement du loyer opéré le 6 avril, l'arriéré de loyer s'élevait à 870 fr. auquel il convient d'ajouter le solde de décompte de chauffage, par 1'650 fr. 80, soit un total dû de 2'520 fr. 80. Le montant réclamé, par 6'575 fr. 65, représente plus du double du montant effectivement dû et n'était pas certain à la date de la sommation, ce qui justifie, au regard de la jurisprudence susmentionnée, que le congé soit considéré comme inefficace, respectivement abusif, la distinction entre ces deux sanctions n'étant ici pas déterminante dès lors que les intimés ont contesté le congé devant la commission de conciliation.

Peu importe dès lors que les intimés n'aient pas réglé le solde du décompte de chauffage et d'eau chaude dans le délai comminatoire.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

4. Le recourant conteste le montant des dépens de première instance alloués aux intimés à titre de participation aux honoraires de leur conseil.

Le premier juge a inclus dans les dépens litigieux les procédés du conseil des intimés dans le cadre de la procédure devant la commission de conciliation. A juste titre, dès lors qu'en vertu de l'art. 274g CO, il devait statuer sur la validité du congé. Au vu de la requête déposée devant la commission de conciliation, le montant de 700 fr. alloué n'apparaît pas disproportionné.

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 du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance fixés à 300 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

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 du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

IV. Le recourant B. _____ doit verser aux intimés A.L. _____ et B.L. _____, solidairement entre eux, la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 octobre 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. Jean-Daniel Nicaty (pour B. _____),
- Me Jean-Pierre Bloch (pour A. et B.L. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 36'540 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 le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :