

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 11 février 2011

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 9 Cst.; art. 257d CO; art. 405 CPC; art. 457 CPC-VD; art. 23 et 25 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, tous deux locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 octobre 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **F.**\_\_\_\_\_, à St-Sulpice, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 22 octobre 2010, notifiée le 27 octobre 2010, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.J.\_\_\_\_\_ et à B.J.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres, pour le mercredi 17 novembre 2010 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, rue Couchirard 3 (appartement de 3 pièces, au 1<sup>er</sup> étage et une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux articles 508 ss CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966) (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens par 550 fr. (IV), et déclaré ladite ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 CPC-VD), retient les faits suivants:

Par contrat de bail conclu le 7 octobre 1994, la partie bailleresse, la Société [...], représentée par la Gérance [...], a remis en location à A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ un appartement de 3 pièces, au premier étage, avec une cave à bien plaisir, sis à la rue Couchirard 3 à Lausanne. Ce contrat de bail était valable du 1<sup>er</sup> novembre 1994 au 30 septembre 1995, renouvelable tacitement d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné 4 mois avant l'échéance annuelle du 30 septembre. Le loyer initial total était de 1'220 fr. par mois, soit 1'150 fr. à titre de loyer net et 70 fr. à titre d'acompte de chauffage et eau chaude, payable d'avance selon l'art. 2 des conditions générales.

Le 18 décembre 2000, F.\_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble sis à la rue Couchirard 3, à Lausanne; il est devenu propriétaire de l'appartement objet du bail mentionné ci-dessus.

Par courrier du 7 avril 2006, la Gérance [...] a proposé aux locataires un réajustement de leur acompte mensuel, dû à titre de

chauffage et eau chaude, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Par retour de ce courrier, signé le 10 avril 2006, les locataires ont accepté ce réajustement, portant ainsi le montant de leur acompte à 95 fr. par mois.

Par courrier recommandé du 16 juin 2010, adressé personnellement à chaque locataire, la Gérance [...] a écrit aux locataires que leur loyer n'était payé que jusqu'au 30 avril 2010. Elle les sommait de s'acquitter des loyers et charges arriérés des mois de mai et juin 2010 d'un montant de 2'490 fr., ainsi que des frais de rappel de 50 fr. et de ceux de mise en demeure de 50 fr., soit la somme totale de 2'590 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié moyennant un délai de congé de trente jours en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1991; RS 220).

A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont chacun retiré leur pli le 22 juin 2010.

Les locataires n'ont pas payé l'arriéré litigieux dans le délai fixé par le courrier susmentionné du 16 juin 2010; ils ont versé le montant de 2'490 fr. le 27 juillet 2010.

Par formule officielle adressée en recommandé à chaque locataire le 26 juillet 2010, la partie bailleuse a résilié le bail en cause avec effet au 31 août 2010. Les deux locataires ont retiré leurs plis le 27 juillet 2010.

Le 8 septembre 2010, la partie bailleuse a requis de la Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ de l'appartement et de la cave objet du bail en cause.

Par courrier recommandé du 13 septembre 2010, adressé à chaque locataire individuellement, la juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 19 octobre 2010.

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable et les conditions de l'expulsion réalisées.

**B.** Par acte motivé du 28 octobre 2010, reçu par la juge de paix le 2 novembre 2010, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance en concluant: "Nous vous demandons donc de vouloir modifier votre ordonnance d'expulsion et nous laisser continuer habiter dans ce logement."

Par courrier du 20 novembre 2010, les recourants ont expliqué à nouveau leur situation et produit de nouvelles pièces.

Aucun effet suspensif n'a été requis ni accordé.

L'intimé s'est déterminé par mémoire du 3 février 2011 et a conclu, avec dépens, au rejet du recours dans la mesure où il est recevable et à ce que l'ordonnance attaquée soit confirmée.

### **En droit :**

**1.** Concernant le droit applicable, l'art. 405 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011; RS 101) prévoit que les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. Dès lors, la décision ayant été envoyée pour notification aux parties le 27 octobre 2010, le présent recours est régi par le droit de procédure applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

**2.** 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) 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'al. 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. L'autorité de recours doit donc examiner le recours en droit sous l'angle restreint du déni de justice en vertu de l'art. 23 LPEBL (Guignard, op. cit., n. 4 ad art. 23 LPEBL et n. 1 ad art. 24 LPEBL a contrario).

**3. a)** Selon l'art. 457 al. 1 CPC-VD, 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 celui-ci (JT 2009 III 79; 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).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, sauf si elles sont de nature à établir les moyens de nullité du recourant, par exemple si elles tendent à établir une irrégularité de la procédure ou un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, telle 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, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215 et références citées).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci. Les nouvelles pièces produites en annexe du recours ne sont pas de nature à établir des moyens de nullité des recourants. Elles sont dès lors irrecevables, de même que les nouvelles pièces produites à l'appui de l'écriture du 20 novembre 2010, déposée elle-même hors délai.

**b)** Le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101) 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<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC-VD, p. 357).

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).

**4. a)** Les recourants font valoir une situation personnelle difficile. Ils invoquent des problèmes de santé pour justifier le retard dans le paiement de leurs loyers et expliquer leur impossibilité à chercher un nouveau logement puis déménager. En outre, ils arguent avoir versé l'arriéré de loyer et être à jour quant au paiement.

**b)** 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.

Selon la doctrine et la jurisprudence, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur; si le locataire ne retire pas le pli recommandé, le délai commence à courir le lendemain du septième jour du délai de garde (ATF 119 II 147 c. 2, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 2.2.2 p. 667 et références; SVIT-Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO).

Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé par la sommation prévue par l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

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). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in *Cahiers du Bail [CdB]* 3/97 pp. 65 ss c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *op. cit.*, note infrapaginale 63 p. 672). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). 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 outre, il convient de préciser que le locataire est responsable du paiement de son loyer, lequel, étant une dette d'argent, est une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Le montant dû doit ainsi parvenir à la partie bailleresse (son compte doit être crédité) le dernier jour du délai comminatoire (Lachat, op. cit., n. 2.2.3 p. 668).

**c)** En l'espèce, A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ n'ont pas contesté le retard dans le paiement de leur loyer, ni le fait qu'ils n'ont pas réglé l'arriéré litigieux dans le délai de trente jours imparti par la sommation du 16 juin 2010, reçue en leurs mains le 22 juin 2010. Le délai comminatoire étant échu le 22 juillet 2010 et les recourants ayant payé l'arriéré de loyers le 27 juillet 2010, l'intimé était en droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois en application de l'art. 257d CO et de requérir l'expulsion. Dès lors, faute de paiement dans le délai comminatoire, la résiliation anticipée pour le 31 août 2010, notifiée sur formule officielle le 26 juillet 2010 par la partie bailleresse à chaque recourant individuellement, respecte les exigences légales de l'art. 257d al. 2 CO, ainsi que des art. 266l et 266n CO.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur n'abuse pas de son droit s'il maintient la résiliation pour non-paiement du loyer quand bien même il en a reçu le paiement tardif (TF, 27 février 1997, in CdB 1997 p. 65).

Quant à la situation personnelle des recourants, aussi difficile soit-elle, elle ne constitue pas un motif de nullité ou d'annulabilité du congé, et n'entre pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO vu la jurisprudence susmentionnée. De plus, une prolongation du bail jusqu'à ce que les recourants retrouvent un nouveau logement est exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO. Pour ce qui concerne le délai de libération de presque trois semaines prévu par l'ordonnance attaquée, il est adéquat au regard de la jurisprudence de la cour de céans.

Au vu de ces considérations, l'ordonnance attaquée est conforme au droit et échappe donc au grief d'arbitraire.

**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]).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 200 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens]).

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 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** Les recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé F.\_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. (deux cents francs).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 février 2011

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. et Mme A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_,
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour F. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'490 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 :