

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 30 décembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Krieger

Greffière : Mme Cardinaux

**Art. 169 CC; 257d, 266m, 266n, 266o CO; 23, 24, 29 LPEBL; 457
CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.P.**_____ (anciennement **X.N.**_____) à Renens, et **B.P.**_____, locataires, à Renens, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 novembre 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **S.**_____, et **R.**_____, bailleurs, à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 novembre 2010, envoyée pour notification le 8 novembre 2010, mais non retirée dans le délai de garde postale par les recourants, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à X.N._____ et Z.N._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 29 novembre 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...], à Renens (appartement de 3 pièces, au 1^{er} étage, avec une cave) (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, X.N._____ et Z.N._____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II); fixé les frais de justice à 300 fr. pour les requérants S._____ et R._____ (III); dit que X.N._____ et Z.N._____ verseront aux requérants la somme de 500 fr. à titre de dépens, comprenant 300 francs en remboursement de leurs frais de justice et 200 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de leur 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-VD) :

Par contrat de bail à loyer du 4 avril 2003, l'C._____ a donné en location à X.N._____ et Z.N._____ des locaux (appartement de 3 pièces avec une cave) dans l'immeuble sis au [...], à Renens. Le loyer mensuel s'élevait à 1'500 fr. (comprenant 100 francs d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires). Il a été augmenté dès le 1^{er} juillet 2009 à 1'632 fr. (comprenant 160 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires).

Par lettres recommandées du 10 juin 2010 adressées séparément à X.N._____ et Z.N._____, l'C._____, représentée par

l'agence immobilière [...], a mis en demeure les locataires de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception des lettres, de la somme de 3'314 fr., soit 3'264 fr. à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai et juin 2010 plus 50 fr. de frais de rappel, 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 23 juillet 2010 notifiés séparément sur formules officielles à X.N. _____ et Z.N. _____, l'C. _____ a résilié le bail pour le 31 août 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 17 septembre 2010, l'C. _____ a requis du juge de paix l'expulsion des locataires des locaux sis au [...], à Renens.

Le juge de paix a considéré que la résiliation du bail des locaux 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 du 22 novembre 2010, A.P. _____ (anciennement X.N. _____) et B.P. _____ ont recouru en concluant, sous suite de dépens, principalement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que la requête déposée le 17 septembre 2010 par S. _____ et R. _____ est rejetée, les chiffres II et IV étant supprimés et, subsidiairement, à l'annulation de l'ordonnance. Ils ont produit un bordereau de pièces. Ils ont requis l'effet suspensif au recours.

Par décision du 2 décembre 2010, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif au recours.

Par mémoire du 7 décembre 2010, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens de première et seconde instances, 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'art. 23 al. 2 LPEBL, 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, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, les recourants ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, p. 213).

b) Le recourant B.P._____ n'est pas co-titulaire du bail signé entre les intimés, représentés par leur gérance, et les époux X.N._____ et Z.N._____. Quand bien même l'ordonnance attaquée lui est opposable, en qualité de "membre de la famille" de la locataire, il n'a pas qualité pour la remettre en cause, n'étant pas partie à la procédure. Tout au plus pourra-il recourir, comme tiers occupant, contre l'avis d'exécution forcée (cf. Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 1 et n. 5 ad art. 23 LPEBL et références citées).

c) Les recourants n'ont pas retiré l'ordonnance qui leur a été adressée le 8 novembre 2010. Le délai de garde postal venait à échéance le 16 novembre 2010 et le calcul du délai de recours partait de ce dernier jour (ATF 134 V 49; ATF 123 III 492). Déposé le 22 novembre 2010, le recours l'a été en temps utile. Il tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité de l'ordonnance d'expulsion.

d) La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEB; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et arrêts cités; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 457 CPC-VD, p. 706).

Les pièces produites par les recourants en deuxième instance sont dès lors irrecevables.

2. Dans le cadre d'un recours en réforme contre le jugement d'un juge de paix, la Chambre des recours doit, admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC-VD; JT 2009 III 79; JT 1993 III 88 c. 3). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix. Le recours en nullité est la seule voie possible pour s'en prendre à l'établissement des faits à l'égard d'un jugement d'un juge de paix. Lorsque le jugement ne renferme pas un exposé des faits suffisant pour permettre de juger la cause à nouveau et que le dossier ne permet pas de combler cette lacune, la Chambre des recours peut d'office annuler le jugement (art. 457 al. 3 CPC-VD).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il sied toutefois de le préciser et de le compléter sur les points de fait suivants. Même si ces éléments ressortent en partie des pièces produites à l'appui du recours en principe irrecevables, ils peuvent être retenus dès lors que les intimés ne

contestent pas le fait que A.P._____ et B.P._____ sont mariés et occupent ensemble l'appartement litigieux :

- Le bail à loyer signé le 4 avril 2003 entre l'C._____, d'une part, X.N._____ et Z.N._____, d'autre part, mentionnait que les deux locataires étaient "solidairement responsables"; il contenait des conditions générales, notamment le chiffre 32 qui concernait le "logement familial" et précisait que le locataire "informera spontanément" le bailleur "d'un divorce ou d'une séparation de fait ou judiciaire (...)".

- A.P._____ (anciennement X.N._____), née [...], et B.P._____ se sont mariés le 22 août 2003. Selon l'attestation de résidence du 19 novembre 2010, le couple A.P._____ et B.P._____ est arrivé à l'adresse [...], à Renens, le 21 octobre 2002.

- Il résulte d'un courrier de Z.N._____ du 8 août 2010 que celui-ci n'aurait cosigné le bail à loyer que pour faciliter à son ex-épouse la recherche d'un nouvel appartement. Le couple est toutefois divorcé depuis 2003, mais n'aurait pas, depuis lors, informé la gérance ou les propriétaires de ce nouvel état de fait.

- Jusqu'à la fin de la procédure de première instance, la recourante s'est identifiée sous son patronyme "X.N._____" puis, dans la présente procédure de recours, sous le patronyme "A.P._____". C'est en particulier sous sa première identité qu'elle a saisi, par lettre du 18 août 2010, la Commission de conciliation compétente. Les correspondances de la gérance lui ont ainsi toujours été adressées au nom de "X.N._____" (cf. pièces 5, 6 et 8). Il en va de même de la citation du juge de paix du 22 septembre 2010 à comparaître à l'audience du 2 novembre 2010, à laquelle elle n'a d'ailleurs pas comparu.

- Les recourants ont payé les loyers (ou indemnités d'occupation), en partie du moins, jusqu'à la fin du mois de septembre 2010, comme l'admettent les bailleurs dans leur requête d'expulsion du 17 septembre 2010.

3. 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 30 jours au moins pour les baux d'habitations et ceux 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

En l'espèce, par lettres recommandées du 10 juin 2010, la gérance a indiqué tant à Z.N._____ qu'à X.N._____ qu'ils étaient en demeure d'un montant de 3'264 fr. pour les loyers échus des mois de mai et juin 2010, payables d'avance mensuellement. A défaut de paiement dans les trente jours, la gérance mentionnait la résiliation éventuelle du bail. Par notification de résiliation de bail du 23 juillet 2010, adressée séparément aux deux titulaires du bail, la gérance a résilié le bail pour le 31 août 2010.

Le délai comminatoire a commencé à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleuse d'une résiliation pour le 31 août 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO.

4. Les recourants soutiennent que le congé serait nul pour le motif qu'il n'aurait pas été envoyé séparément à la locataire et à son conjoint, en application de l'art. 266n CO. Plus précisément, le congé a été envoyé à l'ancien époux de la locataire Z.N._____, mais non pas à l'époux actuel, B.P._____, qui occupe également l'appartement en cause, logement familial du couple A.P._____ et B.P._____.

a) L'art. 266n CO prévoit que le congé donné par le bailleur, ainsi que la fixation du délai de paiement assorti d'une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO, doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. Cette disposition complète l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), qui est une mesure de protection légale de l'union conjugale et qui précise qu'un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. Si la signification de la résiliation du bail n'a pas été adressée au conjoint du preneur des locaux servant au logement de la famille, le congé doit être déclaré nul (art. 266o CO; ATF 115 II 361, JT 1990 I 95). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 2372, p. 343; Barrelet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 266n CO, pp. 735-736). Toutefois, lorsque le conjoint a quitté le domicile définitivement ou pour une certaine durée, l'art. 169 CC ne déploie plus ses effets (ATF 136 III 257; ATF 114 II 396, JT 1990 I 261).

En l'espèce, il apparaît que Z.N._____ n'habite plus dans l'appartement litigieux. Au-delà des conséquences financières liées à la signature du bail, qui ne font pas l'objet de la présente procédure, il apparaît qu'il n'est plus concerné par la résiliation du bail.

b) Se pose ensuite la problématique liée à la présence du mari de la locataire, B.P._____, dans les locaux visés par l'expulsion, locaux servant de logement familial.

Le locataire a l'obligation d'informer le bailleur sur sa situation familiale, cela dès le début du bail. Si le locataire donne des informations fausses ou incomplètes, il s'expose à des dommages-intérêts (Lachat, Le bail à loyer, n. 4.7, p. 634; Barrelet, op. cit., n. 34 ad art. 266m CO, p. 726). Si le bail mentionne expressément l'obligation pour le locataire de renseigner le propriétaire en cours de bail sur les changements intervenus

concernant les caractéristiques du logement, et que celui-ci ne le fait pas, il s'expose là encore à devoir des dommages et intérêts (Lachat, *ibidem*; Barrelet, *op. cit.*, n. 35 ad art. 266m CO, pp.726-727, et n. 10 ad art. 266n CO, p. 736). Il s'agit donc d'un devoir contractuel accessoire. Toutefois, le défaut d'information ne saurait restreindre les droits du conjoint, sous réserve d'un abus de droit (art. 2 al. 1 CC), qui ne peut être retenu qu'exceptionnellement (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 c. 5, in *Droit du bail* n°20/2008 n. 24, pp. 49-50). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral, après avoir rappelé que la doctrine était unanime sur la question, a retenu que l'omission, par le locataire, d'indiquer ses changements d'état civil pouvait déboucher sur l'octroi de dommages-intérêts au bailleur, mais n'effaçait pas pour autant la nullité du congé donné au locataire. Demeurent réservés les cas exceptionnels où le locataire devrait se laisser imputer un abus de droit. Il pourrait en aller ainsi lorsque celui-ci a volontairement caché son mariage pour pouvoir exciper de la nullité de la résiliation extraordinaire du bail, en vue de retarder le plus possible son expulsion des locaux, qu'il entend continuer à occuper (p. 50, ch. 3). Dans un arrêt du 1^{er} juillet 2003, le Tribunal fédéral est allé dans le même sens en considérant qu'un abus de droit dans une procédure d'expulsion ne pourrait être retenu que si le locataire n'avait pas l'intention de régler les loyers (TF 4C.88/2003 c. 3.1). Enfin, dans une décision plus ancienne, le Tribunal fédéral a également nié l'abus de droit (ATF 115 II 361, JT 1990 I 95 déjà cité). La doctrine récente a confirmé l'appréciation faite par le Tribunal fédéral (Barrelet, *ibidem*).

En l'espèce, il apparaît que les loyers (ou indemnités d'occupation) ont été payés, en partie du moins, - même si ce n'est pas aux échéances contractuelles, - jusqu'à la fin du mois de septembre 2010, comme l'admettent les bailleurs dans leur requête d'expulsion du 17 septembre 2010. On ne peut donc voir dans le moyen soulevé par les recourants un abus de droit visant à poursuivre l'occupation d'un appartement sans vouloir déboursier en contrepartie de loyer. En outre, la surface financière limitée de la recourante ne suffit pas à fonder un abus de droit, étant précisé que les bailleurs bénéficient de la garantie que constituait la présence de l'ex-mari de la recourante (Z.N. _____), co-

titulaire du bail. Enfin, le fait que la recourante se soit identifiée sous le patronyme "X.N._____" devant la Commission de conciliation ne saurait être constitutif d'abus de droit. Ce comportement n'a pu induire les bailleurs en erreur dans leurs démarches, puisqu'il est postérieur à la commination et à la résiliation du bail.

A partir du moment où il ne peut être retenu un abus de droit, qui doit rester exceptionnel dans ce domaine, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral, il y a lieu de constater que la résiliation n'a pas été adressée au conjoint de la locataire (B.P._____) de l'appartement, comme l'impose l'art. 266n CO. Le congé donné est donc nul (art. 266o CO). Certes, le fait de cacher le mariage aux bailleurs, jusqu'à la présente procédure de recours, a causé un dommage certain à ces derniers. Toutefois, tant la doctrine que la jurisprudence considèrent que cela ne suffit pas pour retenir un abus de droit permettant de maintenir la résiliation, mais uniquement de permettre aux propriétaires de réclamer des dommages-intérêts en relation avec les démarches inutiles causées par l'absence de communication de la locataire, en violation d'ailleurs du contrat de bail.

Le moyen invoqué par les recourants est dès lors fondé et le recours doit être admis sur ce point.

5. 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 300 fr. (art. 230 al. 1 TFJC).

Les intimés S._____, et R._____, solidairement entre eux, verseront aux recourants A.P._____ (anciennement X.N._____) et B.P._____ qui obtiennent gain de cause (art. 92 al. 1 CPC-VD), la somme de 1'000 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 admis.

- II. L'ordonnance attaquée est réformée comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion est rejetée.

 - II. Supprimé.

 - IV. Supprimé.

 - V. Supprimé.

L'ordonnance est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).

- IV. Les intimés S._____ et R._____, solidairement entre eux, verseront aux recourants A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 décembre 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 Olivier Bastian, avocat-stagiaire (pour A.P. _____ et B.P. _____),
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour S. _____ et R. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'264 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 du district de Lausanne.

La greffière :