

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 17 janvier 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Krieger  
Greffière : Mme Cardinaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 23, 24, 29 LPEBL; 457 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **W.**\_\_\_\_\_ et **O.**\_\_\_\_\_, locataires, à Clarens, contre l'ordonnance rendue le 26 novembre 2010 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les recourants d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, bailleur, à Carouge.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 26 novembre 2010, notifiée les 29 et 30 novembre 2010 aux parties, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 28 décembre 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la Rue de l'[...], à Tavel-sur-Clarens (un appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage avec une cave et un appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage avec une cave) (II); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ 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 200 francs pour le requérant Q.\_\_\_\_\_ (III); dit que W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ verseront au requérant la somme de 400 fr. à titre de dépens, comprenant 200 fr. en remboursement de ses frais de justice et 200 fr. à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (IV) et a 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 1<sup>er</sup> juillet 2005, Q.\_\_\_\_\_ a donné en location à W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ des locaux (un appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage avec une cave et un appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage avec une cave) dans l'immeuble sis à la Rue de l'[...] 6, à Tavel-sur-Clarens. Le loyer mensuel s'élevait à 1'450 francs.

Par lettres recommandées du 11 juin 2010 adressées séparément à W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ a mis en demeure les locataires de s'acquitter dans un délai au 17 juin 2010 de la somme de

2'900 fr. à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai et juin 2010, à défaut de quoi il serait procédé au recouvrement par voie de poursuite et, de plus, en cas de non paiement du montant précité dans un délai de 30 jours dès réception des lettres, leur bail serait résilié pour la fin du mois suivant, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par avis du 19 août 2010 notifiés séparément sur formules officielles à W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ a résilié le bail des locataires pour le 30 septembre 2010 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 5 octobre 2010, Q.\_\_\_\_\_ a requis de la juge de paix l'expulsion des locataires des locaux sis à la Rue de l'[...], à Tavel-sur-Clarens.

La 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 3 décembre 2010, W.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance d'expulsion en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Ils ont produit une pièce.

Aucun effet suspensif n'a été requis, ni accordé.

Par lettre du 10 janvier 2011, l'intimé a déclaré renoncer à se déterminer.

**En droit :**

**1. a)** Le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après CPC, RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Selon l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée, datée du 26 novembre 2010, a été notifiée les 29 et 30 novembre 2010 aux parties, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. Les voies de droit sont ainsi régies par le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD, RSV 270.11)

**b)** 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 n'ayant pas contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours doit donc examiner le recours en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL a contrario).

**2. a)** Du point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 al. 1 CPC-VD (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 de complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; JT 2008 III 12 c. 3a; 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). La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. La pièce produite à l'appui du recours, qui figure déjà au dossier, est recevable.

**b)** Le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale 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., n. 5 ad art. 356 CPC-VD, p. 537). Il faut que la décision soit non seulement insoutenable, mais encore arbitraire dans son résultat (ATF 134 II 124 c. 4.1 et les réf. citées).

**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, l'intimé, par l'intermédiaire de sa gérance, a indiqué par courrier recommandé du 11 juin 2010 adressé séparément aux deux locataires que le montant de 2'900 fr. dû pour les loyers des mois de mai et juin 2010 n'était pas payé et qu'à défaut de paiement d'ici au 17 juin 2010, il serait procédé au recouvrement par voie de poursuite. Le même courrier indiquait également que faute de paiement dans les 30 jours, le propriétaire résilierait le bail. Par notification du 19 août 2010, l'intimé a résilié le bail pour le 30 septembre 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<sup>ème</sup> éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par l'intimé d'une résiliation pour le 30 septembre 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO. Le fait que le courrier du 11 juin 2010 ait mentionné deux délais différents, l'un sous menace de recouvrement par voie de poursuite, l'autre sous menace d'expulsion, n'est pas contraire au délai impératif de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO, les deux délais ayant des conséquences différentes (art. 257c CO; Bieri, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, n. 7 ad art. 257c CO).

**4. a)** Les recourants soutiennent tout d'abord qu'il leur est impossible de quitter l'appartement au vu de l'état de santé de O.\_\_\_\_\_ et se réfèrent au certificat médical du 15 novembre 2010.

Les recourants perdent de vue que le certificat médical ne constate pas qu'un déplacement de O.\_\_\_\_\_ d'un appartement à un autre serait impossible. Qu'il ne puisse porter ou déplacer des objets, voire

monter ou descendre des escaliers, ne change rien au fait qu'il est possible de mandater des déménageurs le cas échéant.

**b)** Les recourants prétendent encore que tous les arriérés de loyer auraient été payés. Toutefois, ils ne produisent aucune pièce à l'appui de leur affirmation et on constate seulement la présence au dossier des lettres des 15 octobre et 16 novembre 2010 du mandataire du propriétaire confirmant le versement des loyers d'octobre et novembre 2010, acceptés à titre d'indemnité pour occupation illicite. Or, le bailleur n'abuse pas de son droit s'il maintient la résiliation pour non-paiement quand bien même il a reçu le paiement tardif du loyer (TF, 27 février 1997, in CdB [Cahier du Bail] 1997 p. 65).

Les moyens invoqués par les recourants sont mal fondés.

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

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC).

L'intimé ayant renoncé à se déterminer, il n'y a pas matière à l'octroi 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 W. \_\_\_\_\_ et O. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 janvier 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 :

- Mme W. \_\_\_\_\_,
- M. O. \_\_\_\_\_,
- M. François Chabloz, agent d'affaires breveté (pour Q. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'900 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 la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :