

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1^{er} avril 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Egger Rochat

**Art. 257d et 274g 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 les hoirs de feu D.R._____: **A.R.**_____, à [...], **B.R.**_____, à [...], et **C.R.**_____, à [...], requérants, contre l'ordonnance de refus d'expulsion rendue le 28 décembre 2010 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant les recourants d'avec **N.**_____, à [...], intimé.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 décembre 2010, le juge de paix du Jura - Nord vaudois a rejeté la requête d'expulsion (I), arrêté les frais de justice de la partie bailleresse à 250 fr. (II), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

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

Le 12 juin 1999, feu D.R._____, en qualité de bailleur, et N._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces, au 1^{er} étage, de l'immeuble sis au n°10 de la rue Basse, à 1422 Grandson. Le bail débutait le 1^{er} juillet 1999 pour se terminer le 30 juin 2000, étant prévu qu'il se renouvellerait aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Ce contrat prévoyait un loyer mensuel net de 750 fr. et un acompte mensuel de chauffage et eau chaude et frais accessoires de 150 fr., soit un loyer brut de 900 fr. par mois, payable par mois d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud de novembre 1998).

Lors de l'audience tenue devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer le 5 mai 2010, les parties sont parvenues à un accord selon lequel un congé précédemment donné au locataire pour le 30 juin 2010 était valable, une prolongation du bail unique et définitive lui étant accordée jusqu'au 30 juin 2012 et le loyer consigné d'avril 2010 étant déconsigné en faveur de la partie bailleresse.

Par courrier adressé en recommandé et sous pli simple du 15 juin 2010, les hoirs de feu D.R._____, soit A.R._____, B.R._____ et C.R._____ ont invité l'intimé à payer le loyer de son appartement pour

les mois de mai et juin 2010 dans les 30 jours, faute de quoi son bail serait résilié de façon anticipée, en application de l'art. 257d CO.

Par avis sur formule officielle du 4 août 2010, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2010 au motif que le locataire n'avait pas payé le loyer échu dans le délai comminatoire de trente jours, soit d'ici le 15 juillet 2010.

Par lettre recommandée du 16 août 2010, N._____ a contesté la résiliation devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer par une requête en annulation du congé.

Le 1^{er} octobre 2010, A.R._____, B.R._____ et C.R._____ ont déposé auprès du Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois une requête en expulsion de N._____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue Basse 10, à 1422 Grandson.

Le 6 octobre 2010, la commission de conciliation a transmis la requête en annulation du congé de l'intimé au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois en vertu de l'art. 274 g al. 1 et 3 CO.

Le 6 décembre 2010 s'est tenue l'audience devant le juge de paix, à laquelle se sont présentés B.R._____ et C.R._____, assistés de leur conseil, et N._____.

Il ressort des pièces produites par la partie bailleuse à l'audience précitée que le locataire a effectué les versements suivants:

- 900 fr. le 8 janvier 2010,
- 900 fr. le 11 février 2010,
- 600 fr. le 10 mars 2010,
- 750 fr. le 30 mars 2010 sur un compte de consignation, montant libéré et versé à la partie bailleuse le 21 juin 2010,
- 300 fr. le 7 avril 2010,
- 2 x 900 fr., soit 1'800 frs le 1^{er} juillet 2010,
- 900 fr. le 30 juillet 2010,

- 900 fr. le 7 septembre 2010.

Au 15 juin 2010, l'intimé avait ainsi versé le montant de 3'450 fr. sur un montant de 5'400 fr. dû à titre de loyer pour les mois de janvier à juin 2010. Après s'être acquitté d'un montant supplémentaire de 1'800 fr. (900 fr. + 900 fr.) dans le délai comminatoire, il lui restait devoir 150 fr. sur le montant dû de 5'400 fr., comme il l'a admis à l'audience.

En droit, le premier juge a retenu que l'avis comminatoire du 15 juin 2010 ne précisait pas le montant dû, mais se référait aux loyers de mai et juin 2010, soit à un montant de 1'800 fr., que cet avis ne comportait aucune référence à un éventuel autre arriéré et que les loyers objet de la sommation du 15 juin 2010 avaient été payés avant le 1^{er} juillet 2010, soit avant l'échéance du délai de trente jours. Il a constaté que le locataire pouvait de bonne foi penser que son versement du 1^{er} juillet 2010 éteignait sa dette et que les bailleurs s'étaient comportés de manière contraire à la bonne foi. Il en a déduit que les bailleurs n'étaient pas fondés à résilier le bail selon l'art. 257d al. 2 CO et que la résiliation était annulable.

B. Par acte du 11 janvier 2011, intitulé "appel", A.R._____, B.R._____ et C.R._____ ont conclu à la réforme de cette décision, en ce sens que la requête d'expulsion du 1^{er} octobre 2010 est admise.

L'intimé, N._____, n'a pas procédé.

En droit :

1. La communication, au sens de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), de l'ordonnance entreprise a eu lieu au moment de son envoi, soit le 28 décembre 2010 (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle

procédure civile unifiée, in JT 2010 III 32). L'ancien droit est dès lors applicable et l'appel doit être tenu pour un recours au sens de l'art. 23 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme).

2. L'art. 23 al. 1 LPEBL 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, recours pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a; JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96).

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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Selon cette disposition, le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. 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, déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. L'intimé ayant contesté le congé devant la commission de conciliation compétente, le recours doit être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen.

3. Selon l'art. 457 al. 1 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), 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 celles-ci (JT 2009 III 79 c. 2b; 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).

En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier. Il doit être complété sur le point suivant. L'intimé a effectué les deux paiements de 900 fr., exécutés le 1^{er} juillet 2010, avec des bulletins de versements sur lesquels figure l'indication manuscrite "Loyer juin 2010" pour l'un et "Loyer juillet 2010" pour l'autre.

4. Selon l'art. 257d 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. Selon l'alinéa 1, ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Selon l'alinéa 2, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, faute de paiement dans le délai fixé; 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.

Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (ATF 120 II 31, rés. JT 1995 I 155; SJ 2005 I 310 c. 3.1; SJ 2004 I 424 c. 3.1) ou n'a pas formulé de manière assez claire ses prétentions lorsqu'il a imparté le délai comminatoire (Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, p. 153 qui renvoie à l'ATF 120 II 31 à la note infrapaginale 677). Au jour de la

notification de l'avis comminatoire, il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF du 14 juin 2000, publié in CdB 2000 p. 107, sp. 109). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance (Lachat, Le droit du bail, 2008, p. 666), soit par l'indication d'un montant d'arriéré de loyer précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (CREC, 17 mars 2010, n° 141/I ; 28 mars 2007, n° 133/I et les arrêts cités).

Le locataire peut invoquer en tout temps la nullité d'un congé ou l'inefficacité de celui-ci (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; TF 4C.116/2005 précité). Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemples le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité).

En l'espèce, les recourants prétendent qu'à l'échéance du délai comminatoire, soit le 15 juillet 2010, le loyer afférent au mois de mai 2010 était encore en souffrance. Ils en veulent pour preuve que les formules de bulletin de versement utilisées par l'intimé pour s'acquitter de deux fois 900 fr., paiements exécutés le 1^{er} juillet 2010, comportent l'indication manuscrite "Loyer juin 2010" pour l'une et "Loyer juillet 2010" pour l'autre. Ils soutiennent implicitement que l'intimé aurait ainsi exprimé sa volonté de ne s'acquitter que des loyers afférents aux mois précités, et donc pas de celui du mois de mai, lequel serait demeuré impayé.

Un tel point de vue est cependant insoutenable. Il serait en effet absurde que l'intimé, sommé de payer les loyers de mai et juin, ait choisi délibérément de ne verser que le loyer du mois de juin et, à l'avance puisqu'il n'était pas encore échu, celui du mois de juillet. On ne saurait donc attribuer aux indications manuscrites susmentionnées la portée d'une déclaration du débiteur au sens de l'art. 86 al. 1 CO, désignant laquelle de ses dettes de loyer il entendait acquitter : il y a au contraire lieu de considérer que l'intimé, malgré qu'il fût éventuellement dans l'erreur au sujet de l'échéance de ses dettes de loyer, avait pour but, en versant deux loyers dans le délai comminatoire comme cela lui avait été demandé, de satisfaire aux exigences des bailleurs. Ceux-ci ne pouvaient donc pas estimer que le locataire n'avait pas obtempéré à leur sommation.

En conséquence, les bailleurs n'étaient pas fondés à résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO. Le congé n'est dès lors pas valable, et la requête d'expulsion doit donc être rejetée.

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

Les frais de deuxième instance des recourants A.R._____, B.R._____ et C.R._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

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 A.R._____,
B.R._____et C.R._____, solidairement entre eux, sont
arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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 Jacques Micheli (pour A.R. _____, B.R. _____ et C.R. _____),
- M. N. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 13'500 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 du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :