

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 21 février 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Winzap
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.Z.**_____ et **B.Z.**_____, tous deux à St-Sulpice, locataires, contre l'ordonnance rendue le 28 décembre 2011 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **A.Q.**_____ et **B.Q.**_____, tous deux à Lausanne, bailleurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 décembre 2011, distribuée le 5 janvier 2012, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à B.Z. _____ et A.Z. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 janvier 2012 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1025 St-Sulpice, [...] (appartement de 6 pièces au 2^{ème} étage + galetas + place de parc intérieure n° 8) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, B.Z. _____ et A.Z. _____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272) (II) et statué sur les frais et dépens (III à V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par les bailleurs et qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé.

B. A.Z. _____ et B.Z. _____ ont recouru contre cette décision par lettre du 12 janvier 2012. Ils concluent à ce que le délai de départ de leur appartement soit reporté au 15 mars 2012, invoquant des difficultés pour retrouver un logement.

Le 25 janvier 2012, le président de la Chambre des recours civile a rejeté la requête d'effet suspensif des recourants, dès lors que le recours paraissait voué à l'échec, que les recourants ne contestaient pas ne pas avoir respecté le délai comminatoire qui leur avait été imparti pour s'acquitter de l'arriéré de loyer et que le délai fixé pour quitter les lieux semblait suffisant.

C. La Chambre des recours civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer signé le 23 novembre 2007, A.Q. _____ et B.Q. _____, représentés par V. _____, à Lausanne, ont

remis à bail à A.Z._____ et B.Z._____ un appartement de 6 pièces et un galetas [...], à St-Sulpice. Initialement conclu du 15 décembre 2007 au 31 mars 2009, le bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de douze mois en douze mois. Au 1^{er} avril 2010, le loyer s'élevait à 2'080 fr., plus 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. A partir du 1^{er} mars 2011, le loyer était exigible par trimestre d'avance.

Le 23 novembre 2007, A.Z._____ et B.Z._____ ont également loué une place de parc intérieure [...]. La durée initiale et les conditions de renouvellement du bail étaient les mêmes que pour l'appartement.

2. Par plis recommandés du 8 juin 2011, retournés par La Poste le 18 juin 2011 car non réclamés, l'agent d'affaires Martine Schlaeppli, agissant au nom des bailleurs, a sommé les locataires de s'acquitter dans les trente jours du montant de 6'920 fr., représentant les loyers et charges impayés de l'appartement des mois de juin à août 2011 (6'840 fr.) et le loyer de la place de parc du mois de juin 2011 (80 fr.).

Ces lettres recommandées indiquaient qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les baux seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

3. Sur formule officielle du 19 juillet 2011, l'agent d'affaires Jean-Marc Schlaeppli, agissant au nom des bailleurs, a résilié les baux à loyer de l'appartement et de la place de parc pour le 31 août 2011.

4. Par lettre du 22 septembre 2011, Jean-Marc Schlaeppli a saisi le juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête tendant à faire prononcer l'expulsion de A.Z._____ et B.Z._____ de l'appartement sis [...], à St-Sulpice.

En droit :

1. **a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 28 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Les recourants demandent une prolongation du délai de départ au 15 mars 2012 au lieu du 27 janvier 2012, ce qui représente un peu moins de deux mois de loyer. La valeur litigieuse étant ainsi inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al. 1 let. a CPC; cf. Colombini, Quelques questions liées à la procédure d'expulsion, JT 2011 III 83 ch. 1; CREC 6 avril 2011/24).

 Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est ainsi recevable.

2. Les recourants se bornent à prétendre que le délai qui leur a été imparti pour quitter leur logement est insuffisant. Ce délai a été fixé à un mois par la décision entreprise et s'est trouvé quelque peu réduit dès lors que celle-ci n'a été notifiée aux intéressés que le 5 janvier 2012. C'est cependant depuis le mois de juillet 2011 que les recourants savent qu'ils doivent retrouver un logement puisque la résiliation de bail leur a été signifiée avec effet au 31 août 2011. Dans ces conditions, ils ne sauraient se plaindre d'avoir été empêchés de prendre leurs dispositions, ce d'autant moins que l'ordonnance d'expulsion ne vaut pas ordonnance d'exécution forcée et que le report sollicité au 15 mars 2012 sera obtenu par le seul écoulement du temps nécessaire à la procédure d'exécution forcée, advenant que celle-ci soit initiée.

3. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision attaquée confirmée.

 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourants A.Z. _____ et B.Z. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 février 2012

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- A.Z. _____ et B.Z. _____
- Jean-Marc Schlaeppli (pour A.Q. _____ et B.Q. _____)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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).

La greffière :