

VD_FINDINFO HC / 2010 / 690 vom 30. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___690

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 690 du 30 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 690 del 30 dicembre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 266m CO, 266n CO, 266o CO, 457 CPC, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 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.

E. 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, prononce : 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 :