

## **VD\_GERICHTE JL10.003347 vom 23. April 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-04-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL10.003347](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL10.003347)

FR: VD\_GERICHTE JL10.003347 du 23 avril 2010

IT: VD\_GERICHTE JL10.003347 del 23 aprile 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'art. 23 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) 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 (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL), qui peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2009 III 79 c. 2a; JT 2004 III 43). 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 (art. 274g al. 1 let. a CO; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, les locataires n'ont pas saisi la Commission de conciliation, si bien que le pouvoir d'examen de la cour de céans est limité à l'arbitraire.

- 4 -

#### **E. 2**

Selon l'art. 457 al. 1 CPC, 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). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée est conforme aux pièces du dossier et peut être complété sur cette même base comme il suit : - Dans une lettre du 14 octobre 2009, la gérance G.\_\_\_\_\_ SA a écrit aux locataires notamment ce qui suit : "Nous accusons réception de votre versement de CHF 3'620.00 du 14 ct, en couverture de vos loyers des mois de juillet-septembre 2009 et vous en remercions. Toutefois, étant donné que ce versement est intervenu postérieurement au délai de 30 jours notifié par notre lettre comminatoire du 7 août 2009, nous vous informons que la notification de résiliation de bail au 1er décembre 2009, qui vous a été adressé le 9 octobre 2009, conservent tous ses effets. Nous vous informons qu'à ce jour, vous devez encore vous acquitter de votre loyer du mois d'octobre 2009 CHF 1'190.00, ainsi que CHF 860.95 pour votre supplément de chauffage 2007/2008 soit au total CHF 2'050.95 ainsi que des frais de résiliation (...). Si vous réglez ce montant dans les 5 jours au plus tard et que vous vous engagez à acquitter par la suite ponctuellement votre location dans le délai imparti, soit le 10 de chaque mois au plus tard, nous serions d'accord d'annuler notre résiliation. Mais en cas de retard dans vos versements nous requerrons sans autre votre expulsion (...)."

- 5 - - La requête adressée le 18 janvier 2010 par G.\_\_\_\_\_ SA au Juge de paix indique notamment que la résiliation de bail a été envoyée le 9 octobre 2009 aux locataires, qui ont payé le 14 octobre 2009 le montant de 3'620 fr. correspondant à l'arriéré de juillet à

septembre 2009, le 2 novembre 2009 le montant de 1'190 fr. pour le loyer d'octobre 2009, le 6 novembre 2009 le montant de 860 fr. 95 pour l'arriéré de chauffage et le 17 novembre 2009 le montant de 1'190 fr. pour le loyer de novembre 2009; à la date de la requête susmentionnée, les locataires avaient accumulé deux mois de retard de loyer. - Par lettre du 5 mars 2010, la gérance G.\_\_\_\_\_ SA a écrit au conseil des locataires : "Nous vous précisons également que si M. et Mme A.L.\_\_\_\_\_ effectuent des paiements réguliers les prochains mois, nous serions prêt à suspendre, voire annuler, la procédure d'expulsion." - Dans une lettre du 8 mars 2010 adressée à la Justice de paix, le conseil des recourants a exposé notamment : "Suite à des difficultés professionnelles, mes clients n'ont pu s'acquitter de leurs loyers de juillet, août et septembre 2009 avant le mois d'octobre. La gérance G.\_\_\_\_\_ SA, représentante des requérants, a ainsi notifié à mes clients, par courrier du 9 octobre 2009, une résiliation de bail, laquelle faisait suite à une mise en demeure datée du 7 août 2009. A la réception de cette lettre, mes clients, effrayés par les conséquences qu'impliqueraient pour leur famille une résiliation de bail, ont contacté la gérance G.\_\_\_\_\_ SA par téléphone. Ils ont ainsi informé la personne en charge de leur dossier, Mme S.\_\_\_\_\_, de leur situation et du fait qu'ils faisaient leur possible pour régler les loyers dus le plus rapidement possible. Mme S.\_\_\_\_\_ leur a alors déclaré que c'était "en ordre", et qu'un délai de paiement leur serait accordé. Quelques jours plus tard, mes clients ont versé, en une fois, le montant des loyers dus. En date du 14 octobre 2009, la gérance leur a envoyé un nouveau courrier, mentionnant un nouveau délai de 5 jours pour payer le loyer du mois en cours ainsi que le supplément de chauffage, tout en mentionnant que "si vous

- 6 - réglez ce montant dans les 5 jours au plus tard et que vous vous engagez à acquitter par la suite ponctuellement votre location dans le délai imparti, soit le 10 de chaque mois au plus tard, nous serions d'accord d'annuler notre résiliation" (courrier produit par les requérants). A nouveau, mes clients se sont adressés par téléphone à Mme S.\_\_\_\_\_, en indiquant que le délai de 5 jours indiqué dans ledit courrier était trop court et qu'ils nécessitaient quelques jours supplémentaires. Mme S.\_\_\_\_\_ a à nouveau accepté cet arrangement. Mes clients sont donc partis du principe que la gérance renonçait à la résiliation. Par la suite, mes clients ont connu une nouvelle période difficile, de sorte qu'ils n'ont pas été en mesure de payer les loyers en décembre 2009 et janvier 2010; toutefois, leur situation s'est régularisée en début d'année, ce qui leur a permis de payer les loyers dus en date du 5 février 2010." Pour le surplus, les pièces produites par les parties devant la cour de céans sont irrecevables dans la mesure où elles ne se trouvent pas déjà au dossier de la première instance.

### **E. 3**

a) Les recourants reprochent tout d'abord à l'ordonnance attaquée de n'avoir pas exposé pour quels motifs leur expulsion a été décidée, si bien que leur droit d'être entendu aurait été violé. b) Le grief de défaut de motivation qui découle du droit d'être entendu, relève du moyen de nullité prévu à l'art. 23 al. 1 let. c LPEBL (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 23 LPEBL, p. 209). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst et art. 27 al. 2 Cst VD) l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de

- 7 - celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 134 I 83 c. 4.1 et les arrêts cités). c) En l'espèce, le premier juge a exposé que les locataires n'avaient pas payé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti dans l'avis comminatoire notifié par les bailleurs, de sorte que le congé avait été valablement donné. Il s'agit là de la question décisive à trancher dans la procédure d'expulsion fondée sur la LPEBL. Le premier juge n'avait pas à examiner d'autres faits ou à reprendre d'autres arguments des recourants sans relation avec cette question. Au demeurant, les recourants ont été en mesure de comprendre la motivation de l'ordonnance et l'ont attaquée dans leur mémoire de recours en exposant tous les moyens qu'ils souhaitaient voir examinés. Le grief est ainsi infondé.

#### **E. 4**

a) Les recourants exposent en bref qu'ils ont requis l'audition d'une collaboratrice de la gérance mandatée par les bailleurs d'abord dans une lettre du 8 mars 2010, puis par requête au cours de l'audience du 9 mars 2010. Selon eux, le refus d'entendre ce témoin a violé le droit d'apporter la preuve de leurs allégations au sujet de l'existence d'un arrangement entre les parties renonçant à l'expulsion, si bien que l'ordonnance serait entachée d'arbitraire. b) Le droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC se rattache au droit d'être entendu (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 1 ad art. 2 CPC, p. 10 et n. 2 ad art. 163 CPC, pp. 296/297). Garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu permet au justiciable de participer à la procédure probatoire en exigeant l'administration des preuves déterminantes (ATF 126 I 15 c. 2a/aa et les arrêts cités). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour

- 8 - décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 125 I 127 c. 6c/cc in fine; ATF 125 I 417 c. 7b; ATF 124 I 208 c. 4a, ATF 124 I 241 c. 2; ATF 124 I 274 c. 5b). L'art. 8 CC n'empêche pas le juge de refuser une mesure probatoire par une appréciation anticipée des preuves, si celle-ci fait apparaître la preuve litigieuse comme impropre à modifier le résultat des preuves déjà administrées (ATF 129 III 18 c. 2.6; 127 III 519 c. 2a; 122 III 219 c. 3c). c) En l'espèce, les recourants font valoir le comportement contradictoire de la gérance mandatée par les bailleurs, qui leur aurait tenu "un double discours, d'une part par ses courriers et, d'autre part, par ses entretiens téléphoniques", propre selon eux à susciter la confusion, respectivement devant être compris "comme la renonciation au congé et la conclusion d'un nouveau bail, tacite" (mémoire pp. 7/8). En ce qui concerne les courriers entre les parties, leur contenu pourra être revu dans l'examen de la conclusion en réforme. Le seul point sur lequel les recourants voient une violation de leur droit à la preuve est l'audition de la collaboratrice de la gérance. Dans leur lettre du 8 mars 2010, les recourants allèguent eux-mêmes que les loyers pour les mois de juillet, août et septembre 2009 ont été versés au mois d'octobre 2009, soit après réception de la résiliation du contrat de bail. Du reste, par lettre du 14 octobre 2009, les bailleurs ont relevé que le virement du montant correspondant à ces trois mois de loyer avait été reçu le même 14 octobre; ce courrier rappelle que les locataires doivent encore d'autres

arriérés (pour le loyer d'octobre 2009 et pour le supplément de chauffage) et n'envisage d'annuler la résiliation qu'à une

- 9 - double condition : le paiement de l'arriéré dans les 5 jours et le versement du loyer ponctuellement à l'avenir. Or, les locataires ont persisté à payer leur loyer avec retard après la résiliation de leur bail (juillet et août 2009 mentionnés dans la commination du 7 août 2009, plus septembre 2009, soit trois mois payés le 14 octobre 2009) et ont même encore accumulé deux mois impayés depuis le loyer du mois de décembre 2009, selon la requête du 18 janvier 2010. Les recourants n'ont pas tenté d'établir que tel n'aurait pas été le cas et qu'ils auraient respecté les conditions posées par la gérance à une renonciation à l'expulsion; ils étaient à même de le faire en produisant toutes pièces utiles (par exemple avis de virement bancaire ou récépissé postal). Au demeurant, les locataires n'ont pas contesté l'échéancier des paiements effectifs établi par les bailleurs à l'appui de leur requête d'expulsion du 18 janvier 2010. Dès lors, un éventuel arrangement passé avec la gérance ne s'était de toute manière pas concrétisé, puisque les conditions posées par la collaboratrice en charge du dossier n'avaient pas été respectées. Une audition du témoin était inutile, les pièces étant suffisamment probantes. Une telle appréciation anticipée de la preuve ne saurait être qualifiée d'arbitraire. Le moyen est ainsi infondé.

#### **E. 5**

a) Le recours pour déni de justice de l'art. 23 al. 2 LPEBL peut être fondé tant sur une application manifestement erronée du droit matériel que sur une violation des règles de la procédure (Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 LPEBL, p. 210). b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. 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, op. cit., n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). La notion de déni de justice devant le Tribunal cantonal est celle de l'art. 9 Cst (JT 2004 III 53 c. 3c/aa; JT 2001 III 128), soit la notion

- 10 - d'arbitraire devant le Tribunal fédéral (ATF 134 I 263, c. 3.1; ATF 133 II 257 c. 5.1; ATF 132 I 13 c. 5.1; ATF 129 I 173 c. 3.1). Il faut que la décision soit non seulement insoutenable, mais encore arbitraire dans son résultat (ATF 135 V 2 c. 1.3; ATF 134 I 140 c. 5.4).

#### **E. 6**

a) Les recourants plaident la conclusion d'un nouveau contrat de bail à loyer tacite : "(...) En l'espèce, quand bien même la gérance maintenait, dans ses courriers postérieurs au 14 octobre 2009, une phrase renvoyant à ce dernier courrier, force est de constater qu'il ne s'agissait d'aucune mention suffisamment explicite pour contredire les propos exprimés oralement par Mme S.\_\_\_\_\_. C'est bien la raison pour laquelle les recourants, mis en confiance, n'ont pas contesté la résiliation dans les délais légaux (...)" . Ils en déduisent qu'il incombait aux bailleurs de communiquer de manière claire l'intention de résilier le bail dans un nouvel avis comminatoire (mémoire p. 10). b) 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. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). La norme présuppose un retard dans le paiement du loyer tel que prévu par le bail (Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 257d CO). Le loyer doit être échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO). L'avis comminatoire doit comprendre une claire invitation à payer; il n'est pas nécessaire que le montant impayé soit indiqué de manière chiffrée, mais il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009, n. 2393 p. 347).

- 11 - En l'espèce, le contrat de bail du 13 septembre 2000 prévoit un loyer "recevable par mois d'avance". Les recourants ne contestent pas que l'avis comminatoire du 7 août 2009 a été donné et reçu en temps utile et qu'il était fondé sur le retard dans le paiement des loyers des mois de juillet et août 2009. La mise en demeure concernait des montants échus et déterminables. Les locataires n'ont pas établi qu'ils auraient payé l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours qui leur était imparti; en particulier, comme déjà mentionné, ils n'ont produit aucune pièce établissant un paiement. Sur le principe, la résiliation du bail faite le 9 octobre 2009 était donc fondée. La déclaration formulée dans la lettre adressée le 5 mars 2010 par la gérance aux locataires n'entraîne pas en contradiction avec la requête d'expulsion; elle peut être interprétée en ce sens qu'une fois l'ordonnance d'expulsion rendue, les bailleurs observeraient la régularité du paiement du loyer et, selon le respect ou non des engagements pris par les locataires à ce sujet, soit s'abstiendraient à l'échéance du délai de deux mois de requérir l'évacuation (art. 20 al. 2 LPEBL), soit requéreraient celle-ci, mais demanderaient au juge de paix de surseoir à l'exécution forcée pendant le délai de six mois prévu par l'art. 21 al. 2 LPEBL. Par ailleurs, la thèse des locataires selon laquelle les parties auraient conclu tacitement un nouveau contrat de bail à loyer est de toute manière en contradiction avec leur argumentation relative à un arrangement trouvé pour poursuivre le contrat de bail initial. Quoi qu'il en soit, si la lettre qui leur a été adressée le 14 octobre 2009 par la gérance G.\_\_\_\_\_ SA envisage certes la poursuite du contrat de bail, l'arrangement proposé par le représentant des bailleurs est subordonné au paiement de l'arriéré dans le délai de cinq jours fixé et à des versement ponctuels "par la suite". Or, les locataires n'ont pas prouvé – ni même cherché à établir – le fait qu'ils auraient respecté les conditions posées. Au contraire, ils ne contestent pas avoir payé avec retard des loyers ultérieurs et avoir même cessé de payer leur loyer deux mois avant le dépôt de la requête devant le Juge de paix. Les locataires n'ont donc pas respecté les

- 12 - conditions mises à la poursuite du contrat de bail et ne peuvent se prévaloir de la proposition d'arrangement formulée par les bailleurs. Enfin, les termes des lettres des 9, 13 et 26 novembre 2009 selon lesquels la gérance maintenait "les termes de [sa] lettre signature du 14 octobre 2009" ne sauraient prêter à confusion, encore moins être compris de bonne foi comme la conclusion d'un nouveau contrat de bail à loyer "tacite". Au contraire, ces courriers indiquent que les bailleurs entendent maintenir leur position et exiger le départ des locataires si les conditions mises au délai de paiement du loyer mensuel ne sont pas remplies. C'est dès lors sans arbitraire que le premier juge a fait droit aux conclusions de la requête et ordonné l'expulsion des locataires.

## **E. 7**

Les recourants se plaignent enfin du fait que le délai imparti pour quitter les locaux loués serait trop bref. Fondé sur l'application du droit matériel cantonal (lui-même contenu dans le principe fédéral de la proportionnalité), le moyen est irrecevable en nullité et doit être examiné dans le cadre du recours pour déni de justice. Selon la jurisprudence, un délai de

libération des locaux d'une durée de quinze à vingt jours est en règle générale admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les arrêts cités). En l'espèce, l'ordonnance entreprise a été notifiée le 16 mars 2010 aux recourants; elle prévoit que les lieux devaient avoir été évacués le 6 avril 2010 à midi au plus tard, soit 21 jours plus tard. Un tel délai est supérieur à la limite jugée admissible en la matière. En outre, les recourants ont bénéficié en réalité d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif accordé à leur recours. De ce point de vue aussi, l'ordonnance attaquée ne saurait être entachée d'arbitraire. Le moyen est donc infondé.

## **E. 8**

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

- 13 - La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux recourants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent, chemin [...] à Cheseaux-sur-Lausanne (appartement de 3,5 pièces, au 1er étage et une cave). Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (art. 232 TFJC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés, qui n'ont pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux recourants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent, chemin [...] à Cheseaux-sur-Lausanne (appartement de 3,5 pièces, au 1er étage et une cave). IV. Les frais de deuxième instance des recourants A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 14 - Le président : Le greffier : Du 23 avril 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : - Me Bernard Geller (pour A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_), - M. et Mme A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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).

- 15 - 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. Le greffier :