

## **VD\_FINDINFO HC / 2010 / 35 vom 22. Januar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_35](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___35)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 35 du 22 janvier 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 35 del 22 gennaio 2010

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE, RÉSILIATION ABUSIVE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER | 257d CO, 259g CO, 271 al. 1 CO, 274g al. 1 let. a CO, 457 al. 1 CPC, 457 al. 2 CPC, 23 LPEBL, 29 LPEBL

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

LPEBL). Il comporte des conclusions exclusivement en réforme tendant à l'inefficacité de la résiliation de bail, subsidiairement à son annulation, entraînant le rejet de la requête d'expulsion.

#### **E. 2**

a) En vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, 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. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, 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 pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2009 III 79; 2008 III 12; 2004 III 79). En l'espèce, la recourante a contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente. Partant, la cour de céans dispose d'un libre pouvoir d'examen en droit. b) S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à l'art. 457 al. 1 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; 1993 III 88). En l'espèce, sur la base du dossier et des pièces qui le composent, il y a lieu de compléter l'ordonnance attaquée sur les points de fait suivants : - la locataire s'est plainte d'une installation de climatisation placée à une date indéterminée (selon la recourante, en août 2007; selon l'intimée, antérieurement à l'arrivée de la recourante dans les locaux) dans la cour intérieure de l'immeuble, sur laquelle donnent les fenêtres du secrétariat et du hall d'entrée des bureaux loués; cette installation dysfonctionne, comme l'a constaté le Service d'assainissement de la Ville de Lausanne le 26 août 2009, qui a toutefois renoncé à en informer la gérance (P. 105); - par courriers des 15 mai, 2 juin, 1<sup>er</sup> juillet, puis 9 juillet 2008, la recourante s'est plainte auprès de la gérance et, dans le dernier courrier cité, lui a fixé un ultime délai au 25 juillet 2008 pour corriger la situation, faute de quoi elle menaçait de consigner le loyer (P. 106 à 108 et 111); après divers échanges de courriers, elle a renouvelé sa menace de consigner le loyer par courrier

du 28 août 2008 (P. 112 à 115); à la suite de ces courriers, des travaux ont été effectués par l'intimée; informée de l'avancement de ceux-ci, la recourante écrivait le 23 octobre 2008 : "Vous constaterez d'ailleurs que j'ai renoncé à consigner les montants des loyers, partant de l'idée que les travaux entrepris donneront satisfaction (P. 118); - par courrier du 14 novembre 2008, la recourante a reconnu qu'une intervention avait eu lieu, mais constatait que les défauts n'étaient pas réparés; elle concluait son courrier ainsi : "Je dois encore une fois inviter le bailleur, par votre intermédiaire, à prendre des mesures efficaces, qui soient propres à régler les désagrément (sic) et défauts signalés. Mes précédents courriers conservent donc toute leur valeur" (P. 119); - nonobstant divers travaux effectués durant l'hiver, la recourante a considéré que les défauts subsistaient; par courrier du 26 mai 2009, elle sollicitait l'élimination du défaut et ajoutait : "Nous vous invitons donc à le faire avant la fin du mois de mai et vous informons d'ores et déjà que nous consignerons le loyer du mois de juin si tel ne devait pas être le cas" (P. 120); le 26 mai 2009 toujours, la recourante ouvrait le compte de consignation auprès de l'UBS, sur lequel le loyer était déposé, valeur au 29 mai 2009 (P. 121 bis, 123 et 124), le contrat de consignation étant signé le 5 juin 2009 (P. 122); le 29 mai 2009, le conseil de l'intimée a répondu ainsi : "(...) Je cherche donc à m'assurer encore, par des interventions entreprises d'ores et déjà d'urgence auprès de tiers, de m'assurer de la bonne exécution des travaux comme du respect de ses obligations par l'autre locataire, mais il m'est particulièrement difficile de pouvoir faire face à une telle reprise du contentieux, en quelques quatre jours ouvrables. Je considère pour ma part, donc, que le délai imparti est bien trop bref (...)" (P. 121).

### **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 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 est de 30 jours au moins pour les baux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, la bailleresse a indiqué par courrier du 16 juin 2009 qu'elle restait dans l'attente du paiement du loyer de 1'705 fr. dû au 1<sup>er</sup> juin 2009, et qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, elle résilierait le bail moyennant préavis de 30 jours (P. 126). Par courrier du 23 juillet 2009, la bailleresse a mis en demeure la recourante de payer tant le loyer de juillet que celui de juin, dont elle a considéré qu'il n'était ni payé, ni valablement consigné (P. 127). Par notification du 23 juillet 2009, elle a résilié le bail pour le 31 août 2009. Le délai comminatoire a commencé à courir le 18 juin 2009 et jusqu'au 18 juillet 2009 (ATF 119 II 147). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleresse d'une résiliation pour le 31 août 2009 respectait les délais de l'art. 257d CO.

### **E. 4**

a) La recourante soutient que la consignation du loyer a été faite dans les règles, ce qui rend la résiliation inefficace et l'expulsion impossible. L'art. 259g al. 1 CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Selon l'al. 2 de cette disposition, les loyers consignés sont réputés payés. b) Telles que relevées par la doctrine (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, ch. 7.3 et 7.4 ad art. 259g CO, pp. 274 à 279;

Commentaire USPI, Droit suisse du bail à loyer, pp. 256 à 259; SVIT Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., nn. 8 ss, pp. 288 à 293; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003), les conditions de la consignation sont : - le défaut de la chose louée, - l'exigence par le locataire de la réparation du défaut, - la menace par le locataire de consigner le loyer par écrit, - la consignation de loyers à échoir, - le dépôt agréé, - et la saisine de l'autorité de conciliation. Si le locataire part de bonne foi de l'idée que la chose louée présente un défaut qu'il n'a pas à réparer ni à supporter, les loyers sont réputés payés s'ils ont été consignés et le bailleur n'est pas fondé à résilier le contrat (ATF 125 III 120, JT 2000 I 622). En l'espèce, s'agissant des première et deuxième conditions, il apparaît que la chose louée est ou pourrait être affectée d'un défaut relatif à une installation de climatisation, et, pour l'exigence de la réparation, que la locataire a régulièrement écrit à la gérance à ce sujet. Non seulement les échanges de correspondance démontrent que la gérance a donné suite aux plaintes de la locataire, admettant en tout cas le problème, et a tenté de remédier aux défauts, mais, quand bien même le courrier est du mois d'août 2009 (P. 105), le Service d'assainissement de la Ville de Lausanne a confirmé que le problème existait toujours. Soutenir que l'installation est propriété d'un autre locataire ne change rien au devoir de la propriétaire de s'assurer que celui-là use alors de cette installation avec les égards dus aux autres locataires (art. 257f al. 2 CO). Il est établi que la locataire a exigé par écrit de la bailleuse la réparation du défaut sous la menace d'une consignation, cela à plusieurs reprises en 2008. Ainsi, la recourante a adressé des courriers depuis juillet 2008 à l'intimée en la priant de trouver une solution. Après cette succession d'échanges, dans sa lettre du 14 novembre 2008, la recourante constatait qu'une intervention avait eu lieu, mais elle concluait par ces propos : "Je dois encore une fois inviter le bailleur, par votre intermédiaire, à prendre des mesures efficaces, qui soient propres à régler les désagrément (sic) et défauts signalés. Mes précédents courriers conservent donc toute leur valeur". Par ce courrier, la recourante a donc renoncé à une consignation dans l'immédiat. Ensuite, le dernier courrier de la locataire avant la consignation est intervenu le 26 mai 2009 et fixait à la bailleuse un délai de 4 jours pour réparer le défaut avant de consigner. Quand bien même plusieurs mois se sont écoulés, cela suffit pour démontrer que les délais précédents n'avaient pas d'effet, tout au moins immédiat, que les réparations n'étaient pas satisfaisantes et qu'enfin, la locataire réservait toujours ses moyens, dont la consignation. Par ailleurs, les défauts en cause se manifestent surtout en été, ce qui explique qu'il n'y ait pas eu de nouvelle intervention de la recourante avant le mois de mai 2009. Quant à la brièveté du nouveau délai, on ne peut rien en tirer, notamment au regard de l'ATF 125 III 120 précité, puisque la locataire était de bonne foi. En outre, selon Lachat (op. cit., n. 7.3.4, p. 276) et R. Wey (La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 78), lorsqu'il apparaît que la démarche restera sans effet, le locataire peut même se dispenser d'impartir le délai. Tel n'a toutefois pas été le cas de la recourante, même si elle savait par fax du conseil de la bailleuse du 29 mai 2009 que cette dernière ne ferait rien dans le délai imparti (P. 121). La condition suivante a trait au respect du délai pour opérer la consignation des loyers à échoir. A cet égard, la recourante relève à juste titre que, paradoxalement, il lui est reproché d'avoir consigné à la fois trop tôt et trop tard. Une consignation qui interviendrait avant l'expiration du délai accordé au bailleur ne serait pas valable (Lachat, op. cit., n. infrapaginale 203, p. 276). Le mécanisme de la consignation est applicable aux prétentions en réduction du loyer et/ou en dommages intérêts à la condition que le locataire demande simultanément la réparation de la chose (M. Ducrot, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole : quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, thèse Genève 2005, p.

239). Si le loyer est consigné pendant le dernier délai de l'art. 257d al. 1 CO, le paiement est réputé avoir eu lieu à temps, pour autant que la consignation soit valable et que le locataire ait procédé à la consignation de bonne foi, c'est-à-dire alors qu'il était persuadé de l'existence du défaut lui permettant de consigner le loyer (ATF 125 III 120, JT 2000 I 622; TF 4C.264/2003 précité). La consignation n'a pas d'effet protecteur pour le locataire si elle n'est pas effectuée pour la date à laquelle le loyer devait être payé (SJ 2002 I 269; Ducrot, op. cit., p. 240; CREC I, 91/I, 27 février 2007, où un retard de quelques jours a suffi pour que le délai ne soit plus respecté). En l'espèce, il est vrai que la locataire a ordonné le versement du loyer de juin 2009 sur le compte de consignation avant l'échéance du délai donné à la bailleuse pour réparer le défaut, puisque le loyer a été pris en compte valeur au 29 mai 2009. Toutefois, on ne peut pas le lui reprocher, à partir du moment où elle devait s'acquitter du loyer dans le délai. D'ailleurs, la recourante n'a reçu la lettre comminatoire pour le paiement que le 13 juin 2009. Enfin, les 30 et 31 mai 2009 tombaient sur un week-end et le 1<sup>er</sup> juin 2009 était le lundi de Pentecôte. Un paiement le 2 juin 2009 aurait effectivement été tardif. La consignation portait ainsi bien sur un loyer "à échoir" et non "échu". Cette condition est donc également remplie. Restent à examiner les conditions du dépôt auprès d'un office désigné par le canton et de la saisine de l'autorité de conciliation. En l'occurrence, l'art. 604 CPC s'applique dans les cas de consignation en matière de baux à loyer (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. ad art. 604 CPC, p. 857). En l'espèce, l'UBS, auprès de laquelle les loyers consignés ont été déposés, est une institution soumise à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne au sens de la disposition précitée. Cette exigence a donc été respectée. Enfin, il n'est pas contesté que la requête a été adressée à l'autorité de conciliation dans les 30 jours. c) En conséquence, la bailleuse et intimée n'était pas fondée à résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO et le congé doit être considéré comme nul (Lachat, op. cit., ch. 2.3.5, pp. 670-671). Il s'ensuit que la requête d'expulsion doit être rejetée.

## **E. 5**

A titre subsidiaire, la recourante invoque le caractère abusif du congé (art. 271 al. 1 CO). Dans certaines circonstances, le congé donné ensuite d'une consignation irrégulière peut s'avérer abusif dès lors que le bailleur ne subit aucun risque de perte financière, puisque les loyers consignés lui seront versés d'une manière ou d'une autre (Weber, Basler Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., n. 14 ad art. 259g CO, p. 1362; CREC I, 91/I, 27 février 2007 précité). En l'espèce, les critiques quant au délai donné à la bailleuse autant que celles relatives au moment de la consignation ne sauraient justifier le choix d'utiliser la procédure de l'art. 257d CO, puisqu'il s'agit d'une disproportion manifeste des intérêts en présence. Le congé est dès lors abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO et doit être annulé, ce qui justifie également le rejet de la requête d'expulsion.

## **E. 6**

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, la résiliation du bail étant inefficace. Les frais de justice de première instance de la bailleuse sont arrêtés à 300 francs. Il y a lieu d'allouer à la locataire, représentée par un mandataire professionnel, des dépens de première instance, par 500 francs. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, la recourante, représentée par un mandataire professionnel, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 1'400 fr. (art.

2 al. 1 ch. 33 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). 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.- La résiliation du bail des locaux [...] à Lausanne, prononcée le 23 juillet 2009 à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ est inefficace. III.- Les frais de justice de la partie bailleresse sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). IV.- J.\_\_\_\_\_ SA doit à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. L'intimée J.\_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante Q.\_\_\_\_\_ la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 22 janvier 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 à : ■ Me Guillaume Perrot (pour Q.\_\_\_\_\_), ■ Me Paul Marville (pour J.\_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois . Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.