

VD_FINDINFO HC / 2010 / 542 vom 7. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___542

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 542 du 7 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 542 del 7 ottobre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, COMPENSATION DE CRÉANCES | 257d CO, 274g CO, 475 CPC, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

Dès lors que l'exécution forcée a eu lieu, le recours apparaît sans objet. Tout au plus conserve-t-il un objet pour ce qui concerne W. _____, qui conteste sa qualité de locataire. Cette contestation peut avoir une incidence sur les frais mis à sa charge en première instance, dont il pourrait être libéré s'il n'était pas locataire. Le recours sera donc traité en cette considération.

E. 2

a) L'art. 23 al. 1 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 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'al. 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce 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). Toutefois, l'article 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'article 274g alinéa 1 er let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). 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). En l'espèce, les recourants ont saisi la commission de conciliation. La Chambre des recours dispose donc d'un plein pouvoir d'examen en droit. b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL) de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3).

E. 3

a) L'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Pour

réclamer le paiement de 12'250 fr. représentant les arriérés de loyer pour les locaux commerciaux, les dépôts au sous-sol et les places de parc, l'intimée a adressé le

E. 5

janvier 2010 par plis séparés à chacun des recourants une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Par courrier du 29 janvier 2010, l'intimée a signalé aux recourants que les paiements intervenus le 15 janvier 2010 étaient insuffisants et qu'il restait un solde dû de 9'800 fr., qui devait être payé dans le délai imparti par la mise en demeure du 5 janvier. Faute de paiement, l'intimée a signifié, par avis officiels sous plis recommandés du 19 mars 2010 adressés à chaque recourant, que les baux étaient résiliés pour le 30 avril 2010. c) Le recourant W. _____ conteste être partie aux baux litigieux. Selon lui, il a agi uniquement comme représentant de la Sàrl, pour laquelle il dispose de la signature individuelle. Les différents contrats de baux mentionnent sous la rubrique "locataire" les noms de R. _____ Sàrl et W. _____. Il n'est nullement indiqué que celui-ci agirait uniquement comme représentant de celle-là. Sur la base des éléments au dossier, on ne saurait exclure qu'W. _____ revête également la qualité de locataire. C'est donc à juste titre que la mise en demeure puis le congé lui ont été adressés, faute de quoi le congé aurait pu être inefficace, respectivement nul (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 666 et 670). Le grief est infondé. d) Les recourants se prévalent de la compensation à raison de défauts des objets loués. En cas de défaut invoqué par la partie locataire, celle-ci peut opposer en compensation à la créance du loyer du bailleur la réduction du loyer dont elle se prévaut en raison du défaut. Il s'agit de l'une des voies possibles pour faire valoir son droit à la réduction de loyer. Le juge saisi d'une procédure d'expulsion selon l'art. 257d CO devra alors statuer préjudiciellement sur la réduction du loyer (cf. Lachat, *Commentaire romand*, n. 4 ad art. 259d CO). Cependant, pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est nécessaire, dans la procédure de résiliation anticipée du bail en cas de demeure du locataire instituée par l'art. 257d al. 1 CO, que ce dernier l'invoque avant l'expiration du délai de grâce de trente jours (ATF 119 II 241 c. 6b/bb). Le débiteur doit exprimer clairement son intention de compenser. La déclaration de volonté doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 c. 3.1.1). En l'espèce, les recourants n'ont pas établi qu'ils ont exprimé leur intention de compenser dans le délai de mise en demeure de trente jours fixé par le courrier du 5 janvier 2010. Ils n'ont produit aucune pièce à cet égard. Dans leur requête adressée à la commission de conciliation, ils n'ont pas même allégué (cf. art. 18 ss) qu'ils auraient formé une déclaration de compensation dans le délai de trente jours. On ne saurait ainsi retenir qu'une déclaration de compensation a été articulée dans le délai de trente jours. Dans ces conditions, la compensation invoquée en procédure est sans effet et ne saurait entraver l'expulsion. e) Dès lors que les recourants n'ont pas démontré avoir opposé la compensation dans le délai de trente jours ni s'être acquitté de l'arriéré, dont ils ne contestent au demeurant pas l'existence, les conditions pour prononcer l'expulsion sont réunies. L'ordonnance attaquée peut être confirmée. 4. En conclusion, le recours est rejeté, dans la mesure où il n'est pas sans objet. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 422 fr. (art. 232 TFJC). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, par 250 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté, dans la mesure où il n'est pas sans objet. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 422 fr. (quatre cent vingt-deux francs). IV. Les

recourants R. _____ Sàrl et W. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée Y. _____ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du

E. 7

octobre 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 Antoine Bagi (pour R. _____ Sàrl et W. _____),, ■ M. Pierre-Yves Zurcher (pour Y. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 13'000 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 du district de Morges. Le greffier :

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