

VD_FINDINFO HC / 2010 / 654 vom 9. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___654

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 654 du 9 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 654 del 9 dicembre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EFFICACITÉ, RÉSILIATION, SOLIDARITÉ PASSIVE
| 257d CO, 544 al. 3 CO, 457 al. 1 CPC, 23 al. 1 LPEBL

Erwägungen

E. 1

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 lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Selon l'al. 2 de cette disposition, 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). Toutefois, 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, dans ce cas, disposer au moins d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; ATF 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 du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, formé à temps, le recours est recevable. Les congés litigieux n'ont pas été contestés devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit par conséquent être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

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 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci.

E. 3

Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101 [anciennement art. 4 aCst.; FF 1997 I 146]) 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, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; ATF 126 III 438; ATF 125 I 166 c. 2a).

E. 4

En l'espèce, observant que la solidarité entre locataires débiteurs ne se présume pas et qu'elle ne résultait pas, en l'occurrence, des baux litigieux, la juge de paix a considéré que les montants réclamés dans les sommations étaient disproportionnés par rapport à ceux dont chacun des locataires était réellement tenu pour la surface de 270 m², que les congés qui leur avaient été notifiés étaient inefficaces et qu'ils ne pouvaient donc être expulsés. a) Selon l'art. 143 CO, il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout (al. 1). A défaut d'une semblable déclaration, la solidarité n'existe que dans les cas prévus par la loi (al. 2). En particulier, l'art. 544 al. 3 CO prévoit que, sauf convention contraire, les associés d'une société simple sont solidairement responsables des engagements qu'ils ont assumés envers les tiers. Cette règle trouve application en matière de bail à loyer (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 72 et les références citées à la note infrapaginale n. 12; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., nn. 2025-2026, p. 300 et les références citées). Ainsi, l'*animus societatis* doit être admis lorsque les locataires ont pour but commun d'occuper un logement ou d'exercer une activité économique dans un même local en contrepartie du paiement d'un loyer (Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, nn. 26 à 28 ad art. 253 CO). En l'espèce, A.Q._____ a signé le contrat de bail du 27 novembre 2007 portant sur la surface de 270 m² et il a signé avec B.Q._____ la convention du 11 novembre 2008 prolongeant ce bail. En outre, il n'est pas contesté que D._____ Sàrl, qui s'est acquittée des loyers de la surface d'environ 270 m² jusqu'au mois de décembre 2009, est au bénéfice d'un bail tacite. Les trois locataires sont donc solidairement débiteurs et en principe chacun redevable de la totalité de la dette de loyer réclamée pour cet objet (art. 144 CO). Le moyen tiré de la solidarité entre locataires débiteurs invoqué par la recourante sur ce point doit par conséquent être admis. b) Quant à l'inefficacité du congé, ce motif peut être invoqué en tout temps par le locataire sans qu'il ait à saisir préalablement la commission de conciliation. Sont inefficaces les congés qui sont dénués d'effet juridique parce qu'ils ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence; ATF 121 III 156; TF 4C.116/2005 du 20 juin 2005 c. 2.2; CREC I du 7 février 2008 n° 59). Sont en particulier qualifiés comme tels le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne se sont pas réalisés ou le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité; TF 4C. 116/2005 précité). Est également inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer qui est effectivement dû (du simple au double). Dans un arrêt du 18 janvier 2006, la Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut être pas. Ainsi, le bailleur contraint le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. Or, l'on peut attendre de lui, représenté la plupart

du temps par un professionnel de l'immobilier, qu'il procède correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I du 18 janvier 2006 n° 89 c. 3). Dans un arrêt de principe du 3 septembre 2010 (CREC I n° 457), dans lequel elle a confirmé son arrêt du 7 février 2008 (CREC I n° 59), la Chambre des recours a en revanche jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pouvait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. En l'espèce, la sommation qui a été adressée à B.Q._____ la met en demeure de régler non seulement l'arriéré de loyer dû pour la surface artisanale de 270 m2, mais également les arriérés de loyer dus pour les surfaces de 100 et 200 m2, soit un montant total de 9'671 fr. 45 avec intérêts et frais. Or, si B.Q._____ est bien colocataire de la surface de 270 m2, elle ne l'est pas des deux autres. Elle n'est donc pas redevable des arriérés de 4'600 fr. et 2'000 francs avec intérêts qui lui sont réclamés pour les deux autres surfaces. En outre, les frais de commandement de payer de 280 fr. et les intérêts de 900 fr. réclamés en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la mise en demeure (Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9 ème séminaire sur le droit de bail, p. 18). Abstraction faite des différents montants précités, ce n'est dès lors que pour un montant de 1'819 fr. 60 que la sommation adressée à B.Q._____ est justifiée. Le montant de 9'671 fr. 45 représentant plus de cinq fois le montant effectivement dû par la locataire, c'est par conséquent sans arbitraire que le premier juge a considéré que, vu la jurisprudence rappelée plus haut, le congé notifié à B.Q._____ était inefficace et qu'il ne pouvait donner lieu à son expulsion. Au demeurant, l'objet du bail n'est pas divisible. S'il est par conséquent justifié de rejeter la requête d'expulsion en ce qui concerne B.Q._____, il est également justifié de la rejeter en ce qui concerne les deux autres colocataires A.Q._____ et D._____ Sàrl qui, eux, sont parties aux trois baux ayant fait l'objet de la sommation.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 396 francs (art. 232 al. 1 TFJC, par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance de la recourante G._____ Sàrl sont arrêtés à 396 fr. (trois cent nonante six francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :
Du

E. 9

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 : ■ M. Thierry Zumbach (pour G._____ Sàrl), ■ Mme B.Q._____, - M. A.Q._____, - D._____ Sàrl. 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Nyon. La greffière :

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