

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 656 vom 9. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_656](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___656)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 656 du 9 décembre 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 656 del 9 dicembre 2010

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EFFICACITÉ, RÉSILIATION, SOLIDARITÉ PASSIVE  
| 257d CO, 273 al. 1 CO, 544 al. 3 CO, 457 CPC, 23 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<sup>ème</sup> 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 et que les congés qui leur avaient été notifiés étaient inefficaces de sorte qu'ils ne pouvaient être expulsés. a) Selon l'art. 143 CO, il y a une 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<sup>ème</sup> 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, les locataires I. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont signé tous deux la convention du 23 juin 2008 prolongeant la durée des baux des surfaces de 100 et 200 m<sup>2</sup>. En outre, il n'est pas contesté que F. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui s'est acquittée des loyers de ces surfaces 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 l'arriéré de loyer que la bailleuse exige pour ces deux surfaces (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, alors que 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, les mises en demeure adressées aux locataires le 26 janvier 2010 portent sur des arriérés de 9'671 fr. 45 pour H.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ Sàrl et de 7'851 fr. 85 pour I.\_\_\_\_\_. Ces arriérés ne sont pas contestés. H.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ Sàrl étant redevables solidairement des loyers dus pour la location des trois surfaces artisanales, alors que I.\_\_\_\_\_ ne l'est, solidairement avec eux, que pour les loyers des surfaces de 100 et 200 m<sup>2</sup>, les montants réclamés dans les sommations respectives sont justifiés. Cela étant, 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<sup>ème</sup> séminaire sur le droit de bail, p. 18). Ils doivent par conséquent être retranchés des montants totaux exigés dans les sommations litigieuses. En définitive, les avis comminatoires ayant été donnés pour un montant de seulement 1'180 fr. supérieur à celui pour lequel ils pouvaient l'être, il était par conséquent arbitraire, vu la jurisprudence rappelée plus haut, de déclarer inefficaces les congés notifiés aux intimés. Au surplus, ceux-ci n'ont pas contesté les congés dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO.

## **E. 6**

L'efficacité des congés étant établie, se pose encore la question de savoir si lesdits congés ont été notifiés dans le respect des règles de l'art. 257d CO. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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, les mises en demeure, qui portent sur les loyers impayés des mois de décembre 2009 et janvier 2010, ont été adressées par plis recommandés séparés à chacun des intimés le 26 janvier 2010 et comportaient la mention qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Vu la date à laquelle elles ont été expédiées, les mises en demeure ont été réceptionnées par les locataires au plus tard le 3 février 2010, c'est-à-dire 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, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO). La bailleresse n'ayant pas reçu les montants réclamés dans les 30 jours suivant cette date, elle a fait notifier aux locataires, par formules officielles du 9 mars 2010 adressées séparément à chacun d'eux, la résiliation des baux pour le 30 avril 2010. Selon les éléments qui précèdent, la résiliation des baux est intervenue conformément aux règles de l'art. 257d CO. Elle pouvait donc donner lieu à l'expulsion des locataires.

## **E. 7**

Il s'ensuit que le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que les locataires doivent quitter et rendre libres les locaux de 100 et 200 m<sup>2</sup> qu'ils occupent dans l'immeuble sis rue de Lausanne 20 à 1180 Rolle dans le délai que fixera la Juge de paix du district de Nyon sous peine d'y être contraints par la force en application des art. 508 ss CPC, que les frais de première instance de la bailleresse sont arrêtés à 300 fr. en remboursement de son coupon de justice et que ses dépens (dont une participation aux honoraires de son mandataire de 200 fr.) sont fixés à 500 fr. (art. 91 et 92 al. 1 CPC). 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]). Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante la somme de 796 fr. à titre de dépens de deuxième instance (dont une participation aux honoraires de son mandataire de 400 fr.) (art. 92 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée en ce sens que : 1. H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ Sàrl doivent quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis rue de Lausanne 20 à 1180 Rolle (locaux artisanaux d'une surface de 200 m<sup>2</sup>, respectivement de 100 m<sup>2</sup>) dans le délai que fixera la Juge de paix du district de Nyon. 2. A défaut de quitter volontairement ces locaux, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ Sàrl y seront contraints par la force selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile, étant précisé que : a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence de la juge de paix; b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée; c) la réquisition d'exécution forcée de la partie requérante devra intervenir dans les deux mois suivant le délai fixé dans cette ordonnance, sous peine de caducité de l'ordonnance. 3. Les frais de première instance de la requérante sont arrêtés à 300 francs (trois cents francs). 4. Les intimés H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre eux, doivent verser à la requérante T. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de première instance. III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe une fois les considérants écrits du présent arrêt adressés pour notification, le délai de libération des locaux par H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ Sàrl. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 396 fr. (trois cent nonante-six francs). V. Les intimés H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante T. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 796 fr. (sept cent nonante-six francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. 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, agent d'affaires breveté (pour T. \_\_\_\_\_ Sàrl), ■ M. I. \_\_\_\_\_, - M. H. \_\_\_\_\_, - F. \_\_\_\_\_ 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.