

## VD\_GERICHTE JL10.014808 vom 7. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL10.014808](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL10.014808)

FR: VD\_GERICHTE JL10.014808 du 7 octobre 2010

IT: VD\_GERICHTE JL10.014808 del 7 ottobre 2010

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL 526/I CHAMBRE DE S RECO URS

Arrêt du 7 octobre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : MM. Denys et Krieger Greffier : M. Segura \*\*\*\*\* Art. 257d, 274g CO; 475 CPC; 23 LPEBL La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par R. \_\_\_\_\_ SÀRL, à Lonay, et W. \_\_\_\_\_, à Prilly, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 juin 2010 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les recourants d'avec Y. \_\_\_\_\_, à Milan (Italie). Délibérant à huis clos, la cour voit : 808

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 25 juin 2010, notifiée le 28 juin 2010, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 30 juillet 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], route [...], soit un bureau au 2ème étage, deux dépôts (locaux nos 604 et 605) au sous-sol et les places de parc extérieures nos 846 et 847 (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ y seront contraints par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II); arrêté les frais de justice de la partie baillesse à 200 fr. (III); dit que R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ rembourseront, solidairement entre eux, à Y. \_\_\_\_\_, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens (IV); dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire nonobstant recours (V). L'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants : Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 11 juillet 2002, la société simple [...], à [...], à remis en location à "R. \_\_\_\_\_ Sàrl M. W. \_\_\_\_\_ Rue [...], [...]" un local avec évier, divers rayonnages ainsi qu'une installation de climatisation d'une surface approximative de 162 m2 dans l'immeuble sis route [...], à [...]. Le même jour, les parties ont signé un autre contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux concernant un dépôt d'une surface approximative de 75 m2 sis au sous-sol de l'immeuble de [...], accessible par le biais d'un monte-charge. Conclut pour durer initialement du 1er octobre 2002 au 30 septembre 2007, les baux pouvaient être résiliés après cette dernière date pour le 30 septembre ou le 31 mars avec un délai de six mois. Ils comportent tous deux un avenant daté du 11 juillet 2002, faisant partie intégrante du contrat de bail, qui inclut une clause n° 5.11 précisant que le bailleur est en droit de résilier immédiatement et unilatéralement le contrat de bail pour la fin d'un trimestre avec un préavis de trois mois,

- 3 - notamment en cas de non paiement du loyer. Le loyer du local était fixé à 1'552 fr. par mois, sans les charges qui ascendaient à 200 fr. par mois. Celui du dépôt était de 440 fr., plus 60 fr. de charges. Le 16 août 2002, les mêmes parties ont signé un contrat de bail pour deux places de parc, nos 46 et 47, sise route [...], à [...]. Le loyer de chaque place de parc était fixé à 40 fr. mensuellement. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé

le 26 juillet 2004, un nouveau bail a été conclu entre la société simple [...] et "R. \_\_\_\_\_ Sàrl M. W. \_\_\_\_\_ Rue [...], [...]" pour un dépôt, situé au sous- sol de l'immeuble sis route [...] à [...], d'une surface approximative de 17,7 m<sup>2</sup>, débutant le 1er avril 2004. La durée initiale du contrat n'était pas précisée et celui-ci était résiliable dans un délai de trois mois pour le 31 mars ou le 30 septembre. Un avenant du 26 juillet 2004 faisant partie intégrante de ce contrat comporte une clause n° 6.9 qui prévoit une résiliation immédiate et unilatérale du contrat par le bailleur notamment en cas de non paiement du loyer avec un délai identique aux contrats du 11 juillet 2002. Le loyer était fixé à 104 fr. par mois, plus 14 fr. de charges. Le 3 novembre 2008, Y. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble où se trouvent les locaux en question. Par courriers du 24 septembre 2009, la gérance [...] SA, représentante de Y. \_\_\_\_\_, a mis en demeure R. \_\_\_\_\_ Sàrl de s'acquitter des arriérés de loyer et lui a confirmé que les paiements des loyers et acomptes de charges seraient exigés par trimestre d'avance. Par courriers recommandés du 5 janvier 2010 de son conseil, adressés sous plis séparés à R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ et reçus par ceux-ci le 13 janvier 2010, la bailleuse les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du solde des arriérés de loyers des mois de juillet 2009 à février 2010, par 8'760 fr. pour le local commercial, par 590 fr. pour le dépôt de 17,7 m<sup>2</sup>, par 2'500 fr. pour le dépôt de 75 m<sup>2</sup> et par 400 fr. pour les places de parc. Faute de paiement, elle indiquait que les baux

- 4 - seraient résiliés. Ce courrier précise comporter un bulletin de versement en annexe. Le 15 janvier 2010, [...] SA a reçu les montants de 1'752 fr., 118 fr., 500 fr. et 80 fr. à valoir sur les arriérés. Par lettre du 29 janvier 2010 de son conseil, la bailleuse a fait valoir que ces paiements étaient insuffisants et qu'il restait un solde dû de 9'800 fr. et a invité R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ à s'acquitter de ce solde dans le délai fixé par la sommation du 5 janvier 2010. Le 19 mars 2010, la bailleuse a, sur formules officielles adressées par courriers recommandés à R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_, notifiées le 1er avril 2010, résilié les baux en question pour le 30 avril 2010. Par courrier du 22 mars 2010, R. \_\_\_\_\_ Sàrl, sous la signature de W. \_\_\_\_\_, a résilié ordinairement les baux litigieux pour le 30 septembre 2010. Par courrier du 8 avril 2010 de son conseil, la bailleuse en a pris acte et a indiqué que les résiliations du 19 mars 2010 pouvaient être annulées si les arriérés devaient être acquittés d'ici au 30 avril 2010. Le 28 avril 2010, R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation du district de Morges afin de faire constater que le dépôt accessible par le monte-charge est impropre à la location depuis le début du bail et qu'aucun loyer n'est dû (I), de faire impartir au bailleur un délai pour remédier aux défauts (II), de faire prononcer que les quatre résiliations du 19 mars 2010 sont nulles et de nul effet (III), de faire constater que W. \_\_\_\_\_ n'est pas partie aux contrats de bail (IV), et que la créance invoquée par Y. \_\_\_\_\_ n'est pas due par W. \_\_\_\_\_ (V).

- 5 - Le 5 mai 2010, Y. \_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Morges l'expulsion de R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ des locaux en cause. Le 12 mai 2010, la Commission de conciliation du district de Morges a transmis à ce magistrat le dossier de la cause pendante devant lui. En droit, le premier juge a considéré que R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_, qui faisaient valoir des défauts des choses louées ainsi que la compensation, n'avaient pu produire des pièces attestant de leur créance envers la bailleuse et qu'ils auraient dû agir devant le Tribunal des baux, via la Commission de conciliation, pour faire valoir ces arguments, de sorte que c'est à juste titre que les résiliations avaient été notifiées. B. Par acte motivé du 8 juillet 2010, R. \_\_\_\_\_ Sàrl et W. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette ordonnance, concluant, sous suite de dépens, principalement à son annulation,

subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête est rejetée. Le Président de la cour de céans a refusé d'accorder l'effet suspensif au recours. L'intimée a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours. C. Par courrier du 30 septembre 2010, le Juge de paix du district de Morges a informé la cour de céans que l'exécution forcée avait été effectuée le 21 septembre 2010. En droit :

- 6 - 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. 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 1er 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).

- 7 - 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 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.

- 8 - 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. all. 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

- 9 - 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.

- 10 - Le président : Le greffier : Du 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).

- 11 - 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.