

VD_GERICHTE JL15.037631 vom 21. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.037631

FR: VD_GERICHTE JL15.037631 du 21 janvier 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.037631 del 21 gennaio 2016

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL15.037631-152123 23 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL
E _____ Arrêt du 21 janvier 2016

_____ Composition : M. WINZAP, président M. Pellet et Mme Giroud
Walther, juges Greffière : Mme Huser ***** Art. 257d CO Statuant à huis clos sur le
recours interjeté par A. _____, R. _____, à [...], partie locataire, contre l'ordonnance
d'expulsion rendue le 26 novembre 2015 par la Juge de paix du district de l'Ouest
lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec D. _____ SA, à [...], partie
bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 858

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 26 novembre 2015, adressée pour notification aux
parties le 2 décembre 2015 et reçue par la partie locataire le 9 décembre 2015, la Juge de
paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A. _____, R. _____, de quitter et de
rendre libres pour le mercredi 30 décembre 2015 à midi les locaux occupés dans
l'immeuble sis [...], [...] (bureau d'environ 20m2, au 2e étage + place de parc extérieure n°
25) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux,
l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution
forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée
des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée
de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais
judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis
ces frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence, A. _____,
R. _____, remboursera à D. _____ SA son avance de frais à concurrence de 280 fr. et
lui versera la somme de 600 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI)
et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a
considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire
de trente jours, que le congé était donc valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de
l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant
l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. B. Par acte du 19 décembre
2015, R. _____, pour A. _____, et I. _____, ont recouru contre l'ordonnance
précitée, en concluant à son annulation. Ils ont également requis implicitement l'octroi de
l'effet suspensif.

- 3 - Par décision du 29 décembre 2015, la Juge déléguée de la Cour de céans a accordé
l'effet suspensif requis, pour les motifs que le recours n'apparaissait pas d'emblée dénué de
perspectives de succès et que l'intérêt de la partie bailleresse à recouvrer sans tarder la
jouissance de son bien pouvait être relativisé par le fait que les loyers arriérés avaient été
réglés, de sorte qu'il n'apparaissait pas qu'elle encourait un risque économique substantiel.
C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants: 1. La Société
D. _____ SA, bailleresse, représentée par la gérance [...] SA, d'une part, et R. _____,

titulaire de la raison individuelle A. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux le 23 décembre 2014, avec effet au 1er novembre 2014 jusqu'au 31 mars 2020, renouvelable aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties. Ce contrat porte sur une surface de bureau d'environ 20m², au deuxième étage d'un immeuble sis à [...], ainsi que sur une place de parc extérieure. Le loyer total, payable par mois d'avance, a été fixé à 378 fr., charges comprises. 2. Le 19 mai 2015, le mandataire de la bailleuse a mis en demeure R. _____ de payer dans les trente jours la somme de 1'964 fr. 50, correspondant aux loyers arriérés du bureau pour les mois de février à mai 2015 ainsi que de la place de parc pour les mois de mars à mai 2015, intérêts, frais de rappels, frais de poursuite et indemnité au sens de l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) compris. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. L'entier de l'arriéré des loyers n'a pas été réglé dans le délai imparti.

- 4 - 3. Par formule officielle envoyée sous pli recommandé le 16 juillet 2015, la bailleuse, représentée par son mandataire, a résilié le bail en cause avec effet au 31 août 2015 pour défaut de paiement de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. Le pli n'a pas été réclamé dans le délai de garde échéant le 24 juillet 2015. 4. Le 2 septembre 2015, la bailleuse, agissant toujours par son mandataire, a saisi la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête d'expulsion à forme de l'art. 257 CPC, en concluant notamment, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à A. _____, R. _____, de rendre libres de tout occupant et de tout bien le bureau et la place de parc en cause et à ce qu'à défaut pour la partie locataire de quitter le logement dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, la bailleuse soit habilitée à recourir à la force publique aux frais de la partie adverse pour vider les lieux. Celle-ci a également requis sa dispense de comparution personnelle à l'audience à intervenir. Par fax du 17 novembre 2015, le mandataire de la bailleuse a informé la Juge de paix du fait que les loyers ayant fait l'objet de l'avis comminatoire du 19 mai 2015 avaient été acquittés par tranches de 324 fr. les 27 mai, 12 juin, respectivement 23 juin 2015 et le solde auprès de l'Office des poursuites en date du 2 septembre 2015. Il a également précisé que la requête d'expulsion était maintenue, dès lors que les loyers avaient été acquittés hors du délai comminatoire. Une audience s'est tenue le même jour devant la Juge de paix, à laquelle personne ne s'est présenté pour la bailleuse, et pour la partie locataire, R. _____, ainsi que I. _____, actuel occupant des locaux. En droit : 1. a) Le recours est recevable contre les décisions finales rendues en première instance lorsque la voie de l'appel n'est pas ouverte

- 5 - (art. 319 let. a CPC). La décision incriminée est une ordonnance d'expulsion rendue à l'issue d'une procédure de cas clair (art. 257 CPC), dont la valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence rendue en matière d'expulsion par voie de cas clair (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620 ; CACI 28 janvier 2015/52), est inférieure à 10'000 francs. La voie de l'appel étant proscrite par l'art. 308 al. 2 CPC, c'est la voie du recours qui est ouverte à l'encontre de l'ordonnance d'expulsion critiquée. b) La qualité pour recourir suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (TF 4A_555/2014 du 12 mars 2015 consid. 4.3, RSPC 2015 p. 219 note Trezzini; TF 1B_111/2010 du 7 mai 2010; ATF 135 179 consid. 1.1; ATF 128 II 34 consid. 1.b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (CACI 7 juillet 2014/369). En l'espèce, interjeté dans les dix jours s'agissant

d'une procédure sommaire (art. 248 let. b et 321 al. 2 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours de R. _____ est recevable à la forme. On peut admettre qu'il en va de même, au stade de l'examen de la recevabilité, du recours de I. _____, dans la mesure où celui-ci allègue occuper les locaux au vu et au su de la régie et des propriétaires bailleurs, malgré le fait qu'il n'est pas titulaire du bail – le contraire n'étant pas établi –, ni en mesure d'engager valablement la raison individuelle A. _____, R. _____, à [...] 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de

- 6 - l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117). 3. Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sous réserve des dispositions spéciales de la loi (art. 326 al. 2 CPC), qui font défaut en l'espèce. En l'occurrence, les recourants se prévalent de graves problèmes de santé de R. _____ dès début juillet 2015 et durant deux mois, qui l'auraient empêché de prendre connaissance de la résiliation du 16 juillet 2015 ainsi que de veiller au paiement du loyer durant cette période. En outre, les recourants se prévalent de ce que la résiliation n'a pas été communiquée à I. _____, malgré le fait qu'il occuperait les lieux au vu et au su de la partie bailleuse et de ce que les efforts de celui-ci pour obtenir de la gérance un décompte des loyers en souffrance et des bulletins de versement auraient été vains. Les recourants font encore valoir qu'ils n'auraient pas pu user de la place de parc extérieure, faute d'une place disponible et faute de marquage permettant d'en délimiter l'usage, de sorte qu'il faudrait « déduire » les frais y relatifs. Enfin, ils font valoir que les loyers seraient à jour. Les recourants ne démontrent pas que ces éléments auraient déjà été invoqués en première instance et cela ne ressort pas non plus du dossier. La recevabilité de ces arguments est dès lors douteuse. Quoiqu'il en soit, ces motifs ne suffisent pas à emporter l'admission du recours (cf. consid. 4c infra). 4. a) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est

- 7 - susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataire (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). b) Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257 d CO octroie à

la partie bailleuse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Selon la jurisprudence et la doctrine, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit à exclure la possibilité d'opposer en compensation

- 8 - une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignat et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une "créance certaine" (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Il suffit cependant que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple par une désignation précise des mois de loyers impayés. Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyers et charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3b, rés. in JdT 2012 II 109). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a écarté l'opinion doctrinale selon laquelle, en présence de plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257 d CO tandis que d'autres la permettent, le courrier de mise en demeure devrait les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter une résiliation du bail. Dans cette affaire, l'avis comminatoire était similaire à celui envoyé dans la présente cause : il mentionnait, à côté des loyers et intérêts de retard sur ces loyers impayés, qui peuvent faire l'objet de la commination (CREC 16 juillet 2009/376), des frais de poursuite et d'intervention 106 CO, qui ne peuvent eux faire l'objet de la commination (CREC 5 juillet 2010/385 ; CREC I 9 décembre 2010/649). Or le Tribunal fédéral a considéré, également dans une procédure de cas clair portant sur la résiliation du bail fondée sur l'art. 257d CO, que dans la mesure où il était incontesté, au moment de l'envoi de l'avis comminatoire, qu'une partie du loyer arriéré était déjà exigible et néanmoins impayée, et que l'avis lui-même précisait clairement et sans ambiguïté qu'il se rapportait notamment à cette partie du loyer, peu

- 9 - importait qu'il existe un doute sur la validité de l'avis comminatoire en lien avec les autres créances, dès lors que le destinataire de l'avis ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. La validité de l'avis comminatoire pour le loyer en question ne

prêtait donc pas à discussion (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4, in Bail.ch Newsletter janvier 2016). Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, consid. 4). c) A supposer recevables, force est de constater que les arguments avancés par les recourants n'ont pas été établis ou du moins rendus vraisemblables. En effet, il ne ressort pas du dossier que les recourants auraient invoqué en première instance de prétendus problèmes de santé de R. _____ qui auraient empêché ce dernier de prendre connaissance de l'avis de résiliation de bail du 16 juillet 2015. Ils n'ont en particulier fourni aucun document médical en première instance. De même, aucune pièce ne vient étayer les allégations des recourants, selon lesquelles I. _____ aurait immédiatement et à plusieurs reprises, mais sans succès, requis le décompte des loyers en souffrance et des bulletins de versement auprès de la régie. Quant à l'argument relatif à la place de parc, il est inconsistant, dans la mesure où les recourants ne se sont jamais plaints de la situation avant le dépôt de l'acte de recours et semblent au contraire s'en être accommodés durant quasiment une année.

- 10 - En tout état de cause, la résiliation du bail du 16 juillet 2015 a été précédée d'une sommation datée du 19 mai 2015, remise à R. _____ le 22 mai suivant, portant sur les loyers arriérés du bureau pour les mois de février à mai 2015, avec intérêts de retard, sur les loyers arriérés de la place de parc pour les mois de mars à mai 2015, avec intérêts de retard, ainsi que sur les frais de rappels, de poursuite et d'indemnité 103 CO (recte : 106 CO), chaque fois avec indication des montants correspondants. Le 19 mai 2015, les loyers de février, respectivement mars, à mai 2015 étaient exigibles - le loyer étant stipulé exigible par mois d'avance. La partie locataire n'établit pas qu'ils auraient été payés à cette date, le contraire ressortant au surplus du courrier du représentant de la partie bailleuse du 17 novembre 2015 au premier juge. En application de la jurisprudence fédérale (TF 4A_306/2015 déjà cité), l'avis comminatoire était donc valable à l'égard des loyers et des charges pour les mois de février à mai 2015 (bureau), respectivement de mars à mai 2015 (place de parc), nonobstant l'indication d'autres créances non susceptibles de faire l'objet de la commination de l'art. 257d CO. Le délai comminatoire est venu à échéance le 21 juin 2015. S'agissant d'une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO), il appartenait au locataire de faire en sorte que l'arriéré de loyer parvienne en mains ou sur le compte du bailleur avant l'échéance du délai précité. A cette époque, le locataire R. _____ n'était pas encore malade - si tant est qu'il l'a été - et était par conséquent en mesure de contester la mise en demeure, ainsi que et surtout, de consigner le montant du loyer qu'il n'estimait pas dû et/ou de régler le montant en souffrance. Or il ressort du dossier de première instance que les loyers en souffrance n'ont été que très partiellement réglés dans le délai comminatoire, soit 324 fr. valeur au 27 mai 2015, ainsi que 324 fr. valeur au 12 juin 2015, le solde n'ayant été réglé qu'après l'échéance de ce délai, le 2 septembre 2015, en mains de l'Office des poursuites. Enfin, la partie bailleuse n'avait pas à communiquer quoi que ce soit au recourant I. _____, en particulier pas l'avis de résiliation du bail du 16 juillet 2015, faute pour ce dernier d'établir qu'il serait co-titulaire du

- 11 - bail. Le fait qu'il ait éventuellement occupé les lieux au vu et au su de la partie bailleresse – ce qui n'est toutefois pas établi – n'est pas suffisant à admettre qu'il serait devenu partie au contrat de bail. Pour le même motif, il faut constater que I. _____ ne dispose pas de la qualité pour agir ni recourir, de sorte que son recours devra être rejeté. d) En définitive, la partie bailleresse était fondée à résilier le bail en application de l'art. 257d CO ainsi qu'à exiger la restitution des locaux. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a prononcé l'expulsion de R. _____, A. _____, des locaux litigieux. 5. Compte tenu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée.

- 12 - III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à R. _____ (A. _____), une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à [...]. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants R. _____ et I. _____, solidairement entre eux. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 21 janvier 2016 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 : - A. _____, R. _____, - I. _____, - M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour D. _____ SA).

- 13 - La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 l'Ouest lausannois. La greffière :

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