

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 février 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Giroud et Winzap  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **R.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, intimé, contre la décision rendue le 4 octobre 2011 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, dans la cause divisant le recourant d'avec **B.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 4 octobre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), a dit que le défendeur R.\_\_\_\_\_ est le débiteur du demandeur B.\_\_\_\_\_ (ci-après : B.\_\_\_\_\_) et lui doit immédiat paiement de la somme de 1'533 fr. (I), levé définitivement l'opposition à la poursuite n° 5664996 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, libre cours étant laissé à cette poursuite (II), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III) et rendu la décision sans frais ni dépens (IV).

La Commission de conciliation a considéré que le loyer du mois de décembre 2010 était dû par le locataire.

**B.** Par acte du 3 novembre 2011, R.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision en concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas le débiteur de B.\_\_\_\_\_.

**C.** La Chambre des recours civile se réfère à l'état de fait suivant :

**1.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 9 janvier 1985, B.\_\_\_\_\_, représentée par S.\_\_\_\_\_, a remis à bail à Q.\_\_\_\_\_ un local commercial (« atelier - dépôt - bureaux - WC - garage - place de parc »), sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à Lausanne.

Par avenant du 28 février 2000, Q.\_\_\_\_\_ a cédé le bail à R.\_\_\_\_\_ avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2000.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2000, le loyer s'élevait à 1'468 fr. par mois, plus 65 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

**2.** Sur formule officielle du 18 janvier 2010, S.\_\_\_\_\_ ont résilié le bail à loyer pour le 28 février 2010, en raison d'un retard dans le paiement des loyers.

**3.** Une ordonnance d'expulsion a été rendue le 15 avril 2010 et son exécution forcée a eu lieu le 17 novembre 2010.

**4.** Par lettre du 13 décembre 2010, la bailleuse a informé le locataire qu'il était délié de ses obligations au 31 décembre 2010. Elle lui demandait le paiement de la somme de 1'767 fr. 60, à savoir 1'533 fr. pour le loyer du mois décembre 2010 et 746 fr. 30 pour les frais d'exécution forcée, moins une ristourne de chauffage 2009/2010, par 511 fr. 70.

**5.** Par commandement de payer pour la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 5664996 du 19 janvier 2011, l'Office des poursuites du district de Lausanne-Ouest a sommé R.\_\_\_\_\_ de payer aux S.\_\_\_\_\_, dans le délai d'un mois, la somme de 1'533 fr. plus intérêts à 7 % dès le 1<sup>er</sup> décembre 2010 (loyer du mois décembre 2010), 234 fr. 60 plus intérêts à 7 % dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (solde des frais d'exécution forcée), ainsi que les frais de poursuite et du droit de rétention, faute de quoi le créancier pourrait requérir la vente du gage, soit la garantie de loyer de 2'444 fr. déposée auprès de la BGV.

R.\_\_\_\_\_ a formé opposition au commandement de payer le 15 février 2011.

**6.** Le 11 août 2011, B.\_\_\_\_\_ a ouvert une action en reconnaissance de dette auprès de la Commission de conciliation. Elle a conclu à ce que celle-ci rende une décision en application de l'art. 212 al. 1 CPC, constate l'existence du droit de gage mobilier, dise que R.\_\_\_\_\_ est le débiteur de B.\_\_\_\_\_ de la somme de 1'533 fr., plus intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> décembre 2010, représentant la mensualité de décembre 2010, et dise que l'opposition au commandement de payer n° 5664996 est levée à concurrence de la somme précitée.

**En droit :**

**1.**           **a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 4 octobre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le recourant demande à être libéré de l'obligation de payer la somme de 1'533 francs. La valeur litigieuse étant ainsi inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al. 1 let. a CPC).

                  Formé en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

**2.**           Le recourant soutient qu'il ne doit pas à l'intimée le montant de 1'533 fr. correspondant au loyer du mois de décembre 2010, dès lors qu'il a été expulsé des locaux commerciaux le 17 novembre 2010.

                  Le locataire qui, comme c'est le cas en l'espèce, a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé. L'indemnité à laquelle le bailleur peut prétendre équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale. Comme il s'agit d'une créance en réparation d'un dommage, il incombe au bailleur d'établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail. En d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 c. 5).

En l'espèce, l'objet loué n'a été libéré par le recourant qu'à la fin du mois de novembre 2010. On peut tenir pour établi, sans qu'il soit nécessaire d'exiger de l'intimée qu'elle rapporte la preuve stricte de cette circonstance, qu'il n'était pas possible de relouer les locaux commerciaux en cause pour le début du mois de décembre suivant, au vu du délai très court qui était à sa disposition pour publier une annonce et contrôler la solvabilité d'un éventuel candidat. Le recourant n'établit au surplus pas qu'il aurait proposé un locataire de remplacement disposé à reprendre immédiatement ces locaux. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la Commission de conciliation a alloué à l'intimée ses conclusions.

**3.** Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant R.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 février 2012

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- R. \_\_\_\_\_
- S. \_\_\_\_\_ (pour B. \_\_\_\_\_)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 1'533 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).

La greffière :