

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 24 juillet 2009

---

Présidence de M. F. MEYLAN, vice-président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffier : M. d'Eggis

\* \* \* \* \*

**Art. 269 c CO; 19 al. 2 OBLF; 23 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, à Cully, demanderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 avril 2009 par le Juge de paix du district de Lavaux dans la cause la divisant d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Cully, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 9 avril 2009, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a rejeté la requête d'expulsion déposée par la propriétaire V. \_\_\_\_\_ (I), arrêté les frais de justice de celui-ci (II) et les dépens en faveur du locataire T. \_\_\_\_\_ (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Cette ordonnance expose en bref les faits suivants :

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 30 mars 2007 relatif à un café-restaurant à l'enseigne de [...], à [...], valable pour une durée de dix ans et renouvelable de cinq ans en cinq ans. Le loyer mensuel était fixé à 1'800 francs. Ce contrat mentionne que la propriétaire V. \_\_\_\_\_ est d'accord de favoriser le locataire T. \_\_\_\_\_ quant au prix du loyer mensuel, qui est fixé à 1'500 fr. pendant la première année, à 1'600 fr. pendant la deuxième année, à 1'700 fr. pendant la troisième année et à 1'800 fr. dès le début de la quatrième année.

Par courrier recommandé du 19 septembre 2008, la bailleresse a constaté que le locataire devait la somme de 300 fr. représentant l'augmentation de loyer due dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour la période dès cette dernière date jusqu'au 30 septembre 2008 et a mis celui-ci en demeure de payer dans les cinq jours, faute de quoi elle réclamerait le loyer d'avance

Dans une lettre recommandée du 2 octobre 2008, la bailleresse a exigé le paiement des loyers par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> novembre 2008 pour le motif que l'arriéré n'avait pas été acquitté.

Par lettre recommandée du 5 novembre 2008, la bailleresse a réclamé le paiement de la somme de 3'700 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 31 octobre 2008, à savoir 400 fr. pour le solde de loyers par 100 fr. mensuels du 1<sup>er</sup> juillet au 31 octobre

2008, plus 4'800 fr. représentant les loyers mensuels de 1'600 fr. du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 31 janvier 2009, sous déduction d'un acompte de 1'500 fr. au 31 octobre 2008; la bailleresse a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le contrat de bail serait résilié.

Par avis du 18 décembre 2008, la bailleresse a signifié la résiliation du bail pour le 31 janvier 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête déposée le 2 février 2009 devant le Juge de paix, V.\_\_\_\_\_ a conclu que T.\_\_\_\_\_ doit être expulsé des locaux commerciaux occupés dans l'immeuble sis rue de [...], à [...].

En droit, le premier juge a considéré en bref que, s'agissant d'un loyer échelonné, l'augmentation du loyer aurait dû être notifiée au moyen de la formule officielle, ce qui n'avait pas été le cas, de sorte que l'augmentation du loyer liée à l'entrée en vigueur du premier échelon est nulle et que la sommation et la déclaration d'exigibilité du loyer par trimestre d'avance le sont tout autant, ce qui rend inefficace le congé. De plus, la résiliation du bail, dont le locataire a demandé l'annulation, était abusive, compte tenu de la procédure de mesures provisionnelles - engagée par la bailleresse - en cours entre parties devant le tribunal des baux au sujet de travaux de transformation et d'aménagement dans les locaux loués, procédure suspendue pour permettre des pourparlers transactionnels entre parties.

**B.** Par mémoire motivé, V.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'est ordonnée l'expulsion de son locataire T.\_\_\_\_\_ des locaux commerciaux sis rue de [...], à [...], au rez-de-chaussée, à savoir le café-restaurant de [...] occupé sans droit depuis le 1<sup>er</sup> février 2009, subsidiairement à son annulation.

L'intimé a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

## **En droit :**

**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 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).

Toutefois, l'art. 23 al. 2 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'art. 274g al. 1 let. a CO. 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 c. 2a; 2004 III 79). En l'espèce, la commission de conciliation a été saisie par requête du 19 janvier 2009 concluant à la nullité ou à l'annulation du congé. La cour de céans dispose donc d'un plein pouvoir d'examen en droit.

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 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et peut être complété sur la base de celui-ci.

**2.** Le locataire a repris l'établissement public à l'enseigne de [...] [...], à [...], en juillet 2007. L'état de fait peut être complété sur ce point sur la base des pièces du dossier. Le bail était conclu pour dix ans. Le loyer mensuel était fixé à 1'800 francs. Toutefois, selon une disposition complémentaire visant à « favoriser le locataire » (ch. 6.2), ce loyer initial n'était dû que dès la quatrième année, le montant du loyer pour les trois premières années étant fixé la première année à 1'500 fr., la deuxième année à 1'600 fr. et la troisième année à 1'700 francs. Le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse du fait que le loyer initial avait été majoré de près de 40 % par rapport à celui que payait l'ancienne locataire, sans qu'il y ait eu des travaux de transformation à même d'apporter une plus-value aux locaux exploités. Il y a eu une première requête du locataire auprès de la Commission de conciliation contestant le loyer initial, laquelle a été retirée à l'audience de conciliation. Puis la bailleresse a déposé une requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles devant le président du Tribunal des baux en vue de faire interdiction au locataire d'effectuer des travaux de transformation ou d'aménagement dans les locaux loués. Une audience s'est tenue le 24 novembre 2008 sur place, au cours de laquelle il a été décidé, d'entente avec les parties, de suspendre l'instruction jusqu'au 15 janvier 2009 pour permettre des pourparlers transactionnels. Le jour même, le conseil du locataire a soumis à celui de la bailleresse des propositions transactionnelles sur lesquelles cette dernière était invitée à se déterminer. Une séance a eu lieu sur place entre le locataire et le mari de la bailleresse le 11 décembre 2008, afin que celui-ci reçoive des explications quant au type des travaux restant à exécuter. Le conseil de la bailleresse a répondu par courrier du 18 décembre 2008, invoquant d'une part la résiliation du bail qu'il adressait au locataire pour non-paiement du loyer, et se déterminant d'autre part sur les propositions transactionnelles précitées, qu'il acceptait en partie.

Pour le surplus, plus particulièrement concernant les démarches ayant précédé la commination adressée au locataire, puis la mise en demeure de ce dernier, la résiliation de son bail et les raisons invoquées par le locataire pour s'opposer à la validité du congé qui lui a été signifié, on peut se référer à la décision attaquée.

**4.** La recourante conteste en premier lieu l'existence d'un «loyer échelonné». Elle se réfère à un jugement rendu le 16 juin 1997 par le Tribunal des baux (publié in Cahiers du bail 3/98 p. 122), qui prendrait le contre-pied de la doctrine, admettant en pareil cas l'existence d'un loyer échelonné (cf. Lachat, Le bail à loyer, p. 517).

Loin de se distancer de l'avis de la doctrine, le Tribunal des baux a considéré dans cet arrêt que les clauses mentionnant d'une part un certain montant de loyer et le réduisant d'autre part pendant une période donnée équivalent à un échelonnement et ne sont admissibles qu'aux conditions de l'art. 269 c CO et que l'obligation faite au bailleur d'utiliser une formule agréée s'applique en matière de baux à loyer échelonnés, conformément à l'art. 19 al. 2 OBLF. Bien plus, le Tribunal des baux souligne que sa jurisprudence est restrictive et ne permet pas d'interpréter les échelons successifs convenus dans le cadre d'un bail à loyer échelonné comme des augmentations bilatérales dispensant le bailleur de l'usage d'une formule officielle. Dans l'affaire qui lui était soumise, où deux procédures avaient été jointes, le Tribunal des baux a certes écarté la qualification de loyers échelonnés dans un des cas où les locataires avaient négocié et obtenu la conclusion d'un nouveau bail et d'un avenant stipulant une baisse de loyer; il a en revanche admis l'existence d'un échelonnement dans l'autre cas, considérant que les locataires avaient d'emblée été mis au bénéfice d'un bail à loyers échelonnés, prévoyant l'abaissement du loyer initial puis son augmentation progressive par paliers.

On se trouve en l'espèce dans une situation similaire à ce dernier cas. Au demeurant, la clause particulière du bail litigieuse correspond bien à la définition du loyer échelonné (cf. Lachat, op. cit., p. 515 avec réf. à l'ATF 121 III 397) et l'on est donc en présence d'un loyer échelonné au sens de l'art. 269 c CO. L'emploi de la formule officielle était donc obligatoire lors de l'avis de majoration, conformément aux art. 269 d CO et 19 al. 1 et 2 OBLF. Il s'ensuit que, comme l'a retenu le premier juge,

la majoration de loyer de 100 fr. par mois en juillet 2008 était nulle et que la bailleresse n'était, partant, pas fondée à faire application de l'art. 7 RULV dans son courrier du 19 septembre 2008 et à exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance. La procédure d'expulsion n'était dès lors pas justifiée.

**5.** La recourante fait grief au premier juge d'avoir retenu que le congé était abusif. Elle estime qu'aucune des circonstances mentionnées par Lachat (op. cit., pp. 515 et 672/673) ne semblent ici réunies « dans la mesure où (...) le bail liant les parties n'est pas un loyer échelonné au sens de l'art. 269 c CO » (mémoire p. 12).

Comme on l'a vu, et pour les motifs exposés ci-dessus, la procédure d'expulsion n'était pas justifiée. Il s'ensuit que le congé donné pour la prétendue demeure du locataire n'était pas fondé. La bailleresse ne pouvait donc, tandis que les parties étaient engagées dans une procédure relative au bail devant le Tribunal des baux, se prévaloir de l'exception prévue à l'art. 271a al. 3 litt. b CO (cf. Lachat, op. cit., pp. 747-748). A supposer qu'elle le pût, son comportement serait de toute manière contradictoire dans la mesure où d'un côté elle acceptait d'entrer en pourparlers transactionnels avec le locataire en vue de trouver une solution aux travaux d'aménagement et de rafraîchissement des locaux loués, et d'un autre côté elle résiliait le bail de manière anticipée sans même avoir répondu aux propositions du locataire. Bien plus, elle y répondait - favorablement - en même temps qu'elle annonçait la résiliation du bail. Comme en a jugé à bon droit le premier juge, un tel comportement apparaît contraire à la bonne foi, ce qui doit conduire à l'annulation du congé (cf. Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad art. 257 d, p. 1334, et 6 ad art. 271, p. 1431).

**6.** En conclusion, le recours doit être rejeté, l'ordonnance étant confirmée.

La recourante doit verser à l'intimé la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- IV.** La recourante V.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé T.\_\_\_\_\_ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 24 juillet 2009**

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

- M. Jean-Marc Schlaeppi, aab (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me César Montalto (pour T. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'700 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :