

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 30 juillet 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Krieger  
Greffier : M. Perret

\*\*\*\*\*

**Art. 257d al. 1 et 2, 274g al. 1 let. a CO; 23, 29 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A. \_\_\_\_\_ SA**, à Spreitenbach (AG), bailleresse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 juin 2010 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la recourante d'avec **D. \_\_\_\_\_ SA**, à Lugano-Besso (TI), locataire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 2 juin 2010, notifiée aux parties les 4 et 7 juin suivants, le Juge de paix du district de Morges (ci-après : le juge de paix) a rejeté la requête d'expulsion déposée le 8 mars 2010 par A. \_\_\_\_\_ SA (I), arrêté les frais de justice de la prénommée à 200 fr. (II), dit que celle-ci versera à D. \_\_\_\_\_ SA la somme de 900 fr. à titre de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants résultent de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer du 16 janvier 2007, A. \_\_\_\_\_ SA a remis en location à B. \_\_\_\_\_ Sagl des locaux commerciaux d'une surface d'environ 320 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis parcelle [...], à Aubonne. Le contrat mentionne, à son art. 19.5, que toutes les communications en relation avec ledit contrat se feront directement et par écrit pour A. \_\_\_\_\_ SA à Allaman et pour B. \_\_\_\_\_ Sagl chez l'avocat T. \_\_\_\_\_, à Lugano-Besso [Réd. : traduction de l'italien].

Par contrat de transfert de bail du 6 novembre 2007 passé entre A. \_\_\_\_\_ SA, B. \_\_\_\_\_ Sagl et D. \_\_\_\_\_ SA, B. \_\_\_\_\_ Sagl a cédé à D. \_\_\_\_\_ SA le bail du 16 janvier 2007 à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2007. Selon l'art. 3 du contrat, D. \_\_\_\_\_ SA s'engageait à exécuter toutes les clauses et conditions du contrat de bail du 16 janvier 2007. L'adresse de D. \_\_\_\_\_ SA figurant au contrat du 6 novembre 2007 est la même que celle de B. \_\_\_\_\_ Sagl. Il s'agit du reste de l'adresse résultant de l'inscription de la société D. \_\_\_\_\_ SA au registre du commerce du canton du Tessin.

Par lettre recommandée du 22 décembre 2009 adressée au siège de la locataire D. \_\_\_\_\_ SA, pour adresse chez l'avocat T. \_\_\_\_\_ à Lugano-Besso, la bailleuse A. \_\_\_\_\_ SA, représentée par son conseil, a

imparti un délai de trente jours à la locataire pour s'acquitter du montant de 49'352 fr. 40 correspondant à quatre mois de loyers arriérés, faute de quoi le bail serait résilié avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Selon les indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, un avis de retrait relatif à cet envoi a été déposé le 24 décembre 2009 dans la case postale du destinataire prénommé, et le courrier recommandé a été retiré le 31 décembre 2009. Le même courrier recommandé a été envoyé directement à l'adresse des locaux loués, à Aubonne. Selon les indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, cet envoi a été distribué le 23 décembre 2009.

Le 13 janvier 2010, le conseil tessinois de la locataire a adressé au conseil de la bailleresse une lettre dont il résulte en substance que la locataire considérait que le montant de 49'352 fr. 40 réclamé à titre d'arriéré de loyer était "inexistant, infondé et non exigible" dès lors que les parties se seraient précédemment entendues notamment sur une réduction de loyer [Réd. : traduction de l'italien].

Par lettre du 20 janvier 2010, le conseil de la locataire a informé le conseil de la bailleresse en substance que le loyer du mois de janvier 2010 aurait été soldé par la locataire [Réd. : traduction de l'italien].

Par formules officielles du 27 janvier 2010 adressées le même jour par plis recommandés au conseil de la locataire, respectivement directement à l'adresse des locaux loués, à Aubonne, la bailleresse, représentée par son conseil, a résilié le bail en cause pour le 28 février 2010. Selon les indications résultant de la base de données Track & Trace de La Poste, ces envois respectifs ont été notifiés à leurs destinataires le 28 janvier 2010. Au moment de l'envoi de la résiliation, le montant de l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été payé.

Le 24 février 2010, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la Commission de conciliation).

Par requête du 8 mars 2010 déposée devant le juge de paix, accompagnée d'un bordereau de pièces, la bailleresse a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. Ordonner l'expulsion de D. \_\_\_\_\_ SA et par conséquent lui ordonner de quitter et rendre libres de tous objets lui appartenant et de tous occupants les locaux qu'elle occupe (surface commerciale d'environ 320 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage) dans l'immeuble [...] à 1170 Aubonne, cela dans le délai que justice dira.
- II. Dire qu'à défaut de quitter volontairement les locaux précités, D. \_\_\_\_\_ SA y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC/VD étant précisé que :
  - a) L'exécution aura lieu par les soins de l'huissier, ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de paix.
  - b) L'office pourra pénétrer dans les locaux objets de l'ordonnance même par voie d'ouverture forcée. Les agents publics seront tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution.
- III. Dire que l'ordonnance à intervenir est immédiatement exécutoire nonobstant recours."

Le 11 mars 2010, la Commission de conciliation s'est dessaisie en faveur du juge de paix.

Le 25 mai 2010, la bailleresse a produit un procédé écrit complémentaire ainsi qu'un bordereau II de pièces.

A l'audience tenue par le juge de paix le 27 mai 2010 ont comparu les parties, représentées, pour la bailleresse, par [...], responsable du centre commercial, assisté de l'avocat Nicolas Saviaux, et pour la locataire, par l'avocat T. \_\_\_\_\_, assisté des avocats Philippe Conod et Carmelo Seminara. La bailleresse a produit une copie de son procédé écrit complémentaire du 25 mai 2010 ainsi qu'un lot de pièces. Elle a maintenu les conclusions prises dans sa requête du 8 mars 2010. La locataire a produit des déterminations sur requête d'expulsion du 27 mai 2010 et un bordereau de pièces du même jour; elle a également produit une pièce hors bordereau. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la bailleresse; à titre reconventionnel, elle a

également conclu, avec suite de frais et dépens, qu'il soit prononcé que *"la résiliation de bail notifiée le 27 janvier 2010 pour le 28 février 2010 est nulle, inefficace, subsidiairement annulée"*.

En droit, le premier juge a retenu, sur la base des dispositions contractuelles passées entre les parties, que seules les communications adressées au siège de la locataire à Lugano-Besso, pour adresse chez l'avocat T. \_\_\_\_\_ en dite ville, entraient en considération. Il a dès lors constaté que l'avis comminatoire adressé par la bailleuse à la locataire avait été retiré le 31 décembre 2009, dernier jour du délai de garde postal. Par conséquent, le délai de paiement de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO avait commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et n'était pas échu lors de l'envoi de l'avis de résiliation le 27 janvier suivant, reçu le lendemain par la locataire, de sorte que la résiliation du bail en cause était inefficace.

**B.** Par acte motivé déposé le 11 juin 2010, A. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme dans le sens suivant :

- I. Admettre la requête d'expulsion du 8 mars 2010 d'A. \_\_\_\_\_ SA contre D. \_\_\_\_\_ SA.
- II. Ordonner l'expulsion de D. \_\_\_\_\_ SA et par conséquent lui ordonner de quitter et rendre libres de tous objets lui appartenant et de tous occupants les locaux qu'elle occupe (surface commerciale d'environ 320 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage) dans l'immeuble [...] à 1170 Aubonne, cela dans le délai que justice dira.
- III. Dire qu'à défaut de quitter volontairement les locaux précités, D. \_\_\_\_\_ SA y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC/VD étant précisé que :
  - a) L'exécution aura lieu par les soins de l'huissier, ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de paix.
  - b) L'office pourra pénétrer dans les locaux objets de l'ordonnance même par voie d'ouverture forcée. Les agents publics seront tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution.
- IV. Dire que l'ordonnance à intervenir est immédiatement exécutoire nonobstant recours.

V. Allouer à A. \_\_\_\_\_ SA des dépens mis à la charge de D. \_\_\_\_\_ SA, dont le montant est fixé à dire de justice."

Par mémoire du 26 juillet 2010, l'intimée D. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et 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 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).

S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à 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 retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; 1993 III 88).

Toutefois, 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 vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. Dans un tel cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212).

En l'espèce, l'intimée ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, p. 213).

**2. 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 ou de frais accessoires échus, 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 sera 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).

**b)** En l'espèce, par lettre recommandée du 22 décembre 2009, la baillesse a expédié une sommation au siège de la locataire, pour adresse chez l'avocat T.\_\_\_\_\_ à Lugano-Besso. Celui-ci n'a pris connaissance du courrier que le dernier jour du délai de garde postal, soit le 31 décembre 2009. Le courrier mentionnait qu'à défaut de paiement du montant de 49'352 fr. 40, correspondant à quatre mois de loyer, dans les 30 jours, la baillesse résilierait le bail avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Le même courrier a été envoyé directement à l'adresse des locaux occupés par la locataire à Aubonne. Par pli recommandé du 27 janvier 2010 et formulaire officiel, envoyés à l'avocat Carmelo Seminara à Lugano-Besso, conseil tessinois de l'intimée, la baillesse a résilié le bail pour le 28 février 2010.

La recourante cherche à établir que l'avis comminatoire de son conseil aurait été envoyé tant en pli recommandé que par pli prioritaire; cela importe toutefois peu, puisque la preuve de la réception de l'avis est à la charge de la recourante et que l'appréciation relève de l'examen en droit.

**c)** On ne saurait suivre la recourante sur la remise en cause de la jurisprudence bien établie dans le domaine de la théorie relative de la réception, plus particulièrement en matière de communication des plis envoyés en recommandé (cf. mémoire de recours, pp. 8-9). L'arrêt cité par la recourante ne reprend pas autre chose au demeurant que les principes bien établis (TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2).

**3. a)** Le délai comminatoire a commencé 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 postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134 s.), soit en l'espèce le 31 décembre 2009.

Comme cela ressort des faits, la résiliation a été notifiée avant l'échéance du délai légal de 30 jours à forme de l'art. 257d al. 1 CO, puisqu'elle est parvenue à l'intimée le 28 janvier 2010.

Pour ce motif, le premier juge avait raison de retenir que la résiliation était inefficace, donc nulle (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; Lachat, *op. cit.*, n. 2.3.5 p. 671 et n. infrapaginale 58; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd., n. 2395 p. 347).

**b)** La bailleuse soutient que l'avis comminatoire avait également été envoyé à l'adresse des locaux occupés par la locataire à Aubonne et reçu le 23 décembre 2009, de sorte que le délai de 30 jours avait ainsi été respecté.

Cet argument méconnaît toutefois le fait que le contrat entre les parties prévoyait que les communications se feraient directement et par écrit à l'adresse de l'avocat T.\_\_\_\_\_, à Lugano-Besso, pour tout ce qui avait trait à l'exécution du contrat. Cette précision avait même fait l'objet d'un art. 19.5 détaillé et séparé du premier contrat du 16 janvier 2007, applicable par renvoi de l'art. 3 du contrat de transfert de bail du 6 novembre 2007. On ne saurait ainsi retenir qu'un avis remis à une autre adresse, fût-ce celle de l'objet loué, suffirait dans un domaine où le respect de la forme est déterminant au vu des graves conséquences de la procédure d'expulsion pour le locataire. De toute manière, on peut ajouter que le destinataire de l'avis est le locataire, soit celui qui est tenu de payer en vertu du contrat (Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2396). Or, selon

l'extrait du registre du commerce du canton du Tessin produit sous pièce 2 par la recourante, l'avocat T.\_\_\_\_\_, de Lugano, apparaît comme administrateur unique de l'intimée. C'est donc bien la personne chargée, pour l'intimée, de régler le loyer.

Le moyen doit dès lors être rejeté.

**c)** La question de savoir si le locataire avait ou non l'intention de payer l'arriéré de loyer réclamé importe peu à ce stade, à partir du moment où le délai n'était pas échu. La recourante considère que l'intimée abuse de son droit en se prévalant de ce moyen au motif qu'elle n'avait nullement l'intention de payer. Elle se réfère à cet égard aux deux courriers du conseil de l'intimée envoyés en janvier 2010.

Le Tribunal fédéral a admis qu'il puisse y avoir abus de droit de la part du locataire à invoquer l'inefficacité du congé donné le dernier jour du délai comminatoire, lorsqu'il n'a en toute hypothèse jamais eu l'intention de s'acquitter du loyer (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 et les réf. citées; ATF 121 III 156; SJ 2004 I 27 c. 3.2).

En l'espèce, et en se fondant sur les deux courriers des 13 et 20 janvier 2010, la recourante retient que l'intimée n'avait manifestement pas l'intention de payer les loyers arriérés dans le délai imparti, ou plus exactement dans le délai restant.

La recourante fait une lecture partielle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.96/2006 précité. En effet, le Tribunal fédéral considère qu'il faut que le locataire ne veuille *manifestement* pas payer l'arriéré, alors qu'il semble en admettre le principe. En l'espèce, la situation n'est pas claire et pourrait relever de la juridiction civile contentieuse, plus que de l'autorité d'expulsion. Il apparaît en effet dans les deux courriers susmentionnés que l'intimée considère que l'arriéré réclamé n'est pas dû en raison des accords intervenus précédemment entre parties, qui portent notamment sur une réduction du loyer en cause. Quant à la compensation, elle ne pouvait l'invoquer puisqu'elle conteste qu'il reste un solde de loyer à

payer. Quoi qu'il en soit, le cas d'espèce n'est pas assimilable au cas de figure envisagé par le Tribunal fédéral pour retenir un abus de droit, soit la situation claire du locataire qui admet devoir payer le loyer demandé, mais annonce ne pas vouloir le faire sans autre justification.

Le moyen doit par conséquent être rejeté.

**4.** Cela étant, le recours doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 793 francs (art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimée, qui a consulté avocat, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 1'000 francs pour tenir compte de la valeur litigieuse notamment (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

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 793 francs (sept cent nonante-trois francs).

**IV.** La recourante A. \_\_\_\_\_ SA versera à l'intimée D. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 juillet 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 Nicolas Saviaux (pour A. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Conod (pour D. \_\_\_\_\_ SA).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :