

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 20 octobre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Krieger  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 9 Cst.; 120 al. 1, 257d al. 2, 272a al. 1 let. a, 274g CO; 457  
CPC; 23, 25 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.S.**\_\_\_\_\_, à Pully, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 août 2010 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Bâle, bailleresse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 10 août 2010, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A. et B.S. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 7 septembre 2010 à midi les locaux commerciaux à usage de kiosque d'une surface approximative de 35 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles des art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), fixé les frais de justice de la bailleresse L. \_\_\_\_\_ à 250 fr. (III), alloué à celle-ci des dépens correspondant au remboursement de ses frais de justice (IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 CPC), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer de 15 juin 2007, L. \_\_\_\_\_ a remis en location à A. et B.S. \_\_\_\_\_ un magasin avec deux vitrines et une arrière boutique d'une surface approximative de 35 m<sup>2</sup> à l'usage de kiosque au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2017, le bail devait se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance du bail. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'240 fr. par mois, plus 125 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par courriers recommandés du 9 avril 2010, adressés séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré de loyer des mois de mars et d'avril 2010, sous déduction d'un acompte de 126 fr. et perception de frais de rappel, par 20 fr., soit, au total 2'698 francs.

Les locataires ne se sont pas acquittés de cet arriéré dans le délai imparti.

Par formules officielles du 20 mai 2010, envoyées sous pli recommandé à chacun des locataires, la bailleresse a résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2010.

Le 30 juin 2010, L. \_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de A. et B.S. \_\_\_\_\_ des locaux litigieux.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

**B.** A.S. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance en concluant à ce que la bailleresse lui laisse le temps de remettre le commerce en cause et que le montant de l'indemnité que celle-ci lui aurait promise soit portée en déduction des montant réclamés.

L'intimée L. \_\_\_\_\_ a conclu 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'alinéa 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; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, soit de l'arbitraire.

**2.** Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, telle l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci. Quant aux

pièces produites par l'intimée, elles sont irrecevables dans la mesure où elle ne figurent pas au dossier de première instance.

**3.** Le recourant soutient que l'indemnité que la gérante de l'immeuble lui aurait promise à la suite des travaux sur la façade de l'immeuble doit être portée en déduction de l'arriéré de loyer.

**a/aa)** Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

**bb)** Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, *op. cit.*, p. 315; Cour civile du canton de Fribourg, 11

octobre 1996, Cahiers du bail [CdB] 1997, p. 6). Lachat précise que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, op. cit., p. 315). Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, Commentaire romand, 2003, n. 1 ad art. 124 CO, p. 727). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006, précité; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 1997, p. 675).

Une créance contestée peut être invoquée en compensation. Dans cette hypothèse, il appartient au juge de statuer sur l'existence de la créance invoquée, afin de décider si la compensation est possible (Lachat, op. cit., p. 314). Par prudence, le locataire n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire (Lachat, op. cit., p. 317). Il appartient en effet au locataire d'établir la validité de la créance compensante (Chambre d'appel du canton de Genève, 21 septembre 1998, CdB 1999, p. 27).

**b)** En l'espèce, le recourant n'a pas établi avoir réglé l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours imparti par les courriers du 9 avril 2010, ni avoir invoqué dans ce même délai la compensation de cet arriéré avec la créance qu'il prétend avoir en indemnité pour les travaux effectués sur la façade de l'immeuble. Au vu de l'art. 257d CO et des considérations qui précèdent, l'intimée était donc en droit de résilier le bail en cause, moyennant un délai de congé de trente jours, et de requérir l'expulsion du recourant et de son épouse.

La décision du premier échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté sur ce point.

**4.** Le recourant requiert qu'un délai lui soit accordé pour remettre son commerce.

L'art. 272a al. 1 let. a CO dispose qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. La jurisprudence a précisé que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du propriétaire à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1<sup>er</sup> CO), en octroyant à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO, un éventuel ajournement ne pouvant être que relativement bref et ne devant pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b, résumé in JT 1992 I 611). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce, dès lors que le congé a été donné en application de l'art. 257d CO, une prolongation du bail jusqu'à ce que le recourant trouve un repreneur pour le commerce en cause ne peut entrer en ligne de compte, vu la règle de l'art. 272a al. 1 let. a CO. En outre, le délai de près d'un mois accordé par le premier juge pour libérer les locaux est supérieur à la limite posée par la jurisprudence de la cour de céans.

La décision du premier juge échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté sur ce point.

**5.** En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimée, celle-ci n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 91 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 1 ad art. 91 CPC, p.169).

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 du recourant A.S. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs).
  
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 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 :

- M. A.S. \_\_\_\_\_,
- L. \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 8'412 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 le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :