

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 19 mai 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. Elsig

Art. 257 al. 1 CO; 452 al. 1 ter CPC; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**_____, à Rolle, défendeur, contre le jugement rendu le 15 janvier 2009 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **C.**_____, à Etoy, demandeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 janvier 2009, dont la motivation a été envoyée le 12 janvier 2010 pour notification, la Présidente du Tribunal des baux a dit que le défendeur J._____ doit payer au demandeur C._____ la somme de 27'340 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 février 2008 sur la somme de 15'750 fr., dès le 8 avril 2008 sur la somme de 11'250 fr. et dès le 14 août 2008 sur la somme de 340 fr. (I), libéré en faveur du demandeur la garantie locative de 7'800 fr. en paiement partiel de la somme allouée sous chiffre I (II), fixé les frais de justice du demandeur à 2'727 fr. 50 et ceux du défendeur à 1'697 fr. 50 (III), alloué au demandeur des dépens réduits d'un tiers, par 3'078 fr. 35 (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 1^{er} février 2005, le demandeur C._____ a remis en location au défendeur J._____ un local de 140 m² avec bureau et WC à l'usage de garage et sept places de parc extérieures au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Etoy. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2005 au 31 janvier 2010, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 2'250 francs pour les locaux et à 350 fr. pour les places de parc. Une garantie de loyer de 7'800 fr. était prévue et a été déposée par le défendeur auprès d'une banque.

Par lettre du 14 mars 2007, le défendeur, se prévalant d'un accord oral et d'un précédent courrier, a résilié le bail en cause pour le 31 avril 2007.

Le demandeur lui a répondu le 20 mars 2007 que la résiliation était admise pour le 30 avril 2007 et fixé l'état des lieux au 1^{er} mai 2007 à huit heures. Il a précisé que les locaux devaient être rendu propres, en ordre et que tout le matériel devait être enlevé.

Lors de l'état des lieux de sortie, le demandeur a refusé de reprendre les clés des locaux en cause en raison du fait que ceux-ci n'avaient pas entièrement été nettoyés ni vidés. Le défendeur reconnaît qu'à ce moment, divers objets s'y trouvaient.

Par lettre du 3 mai 2007, le demandeur a constaté que les travaux de nettoyage convenus n'étaient pas terminés et que le bail ne serait pas résilié tant que lesdits travaux ne seraient pas effectués.

Le témoin Q._____, qui travaille occasionnellement pour le défendeur, a déclaré avoir assisté à une entrevue entre les parties, peu après le déménagement du défendeur, au cours de laquelle le demandeur aurait refusé de reprendre les clés qui lui étaient présentées par le défendeur.

Par courrier du 25 mai 2007, le demandeur a constaté que le défendeur n'avait pas libéré les locaux litigieux et qu'il était toujours en possession des clés. Il l'a invité à régler le loyer du mois du mai 2006, par 2'600 fr., ainsi que le chauffage des mois de mars et avril 2007, par 148 fr. 60, dans un délai échéant le 31 mai 2007 et à faire le nécessaire pour la remise des clés et la libération des locaux.

Le 14 juin 2007, le demandeur a fait notifier au défendeur un commandement de payer dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage mobilier n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne portant notamment sur les loyers des mois de mai et de juin 2007. Le gage désigné était la garantie de loyer. Le défendeur a formé opposition totale, opposition levée provisoirement par prononcé du Juge de paix du district de Morges du 28 septembre 2007. Le recours contre ce prononcé a été

retiré, retrait dont l'arrêt du 28 janvier 2008 du Président de la Cour des poursuites et faillites a pris acte.

Par lettre du 5 octobre 2007, le conseil du demandeur a informé le conseil du défendeur que son client lui avait exposé que le défendeur était toujours en possession des clés des locaux, ce qui avait pour conséquence qu'il était toujours tenu de payer le loyer. Il a invité son confrère à convaincre son client de restituer les clés et de fixer la date d'un état des lieux de sortie, précisant que les locaux étaient dans un état de propreté lamentable et que des travaux de remise en état devaient être envisagés.

Le 29 novembre 2007, le demandeur a fait notifier au défendeur un commandement de payer dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage mobilier n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle portant sur les loyers des mois de juillet à novembre 2007. Le gage désigné était la garantie de loyer. Le défendeur a formé opposition totale.

Le 4 février 2008, le défendeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation) et a conclu à ce qu'il n'est pas déclaré débiteur des loyers des mois de mai et de juin 2007, ni des frais et dépens de la mainlevée, la poursuite n° [...] étant radiée et la garantie locative étant libérée en sa faveur.

A l'audience du 7 avril 2008, le demandeur a conclu reconventionnellement au paiement par le défendeur de la somme de 31'200 fr., représentant les loyers des mois de mai 2007 à avril 2008. Les parties sont convenues de suspendre la procédure jusqu'au 30 avril 2008, ce dont la commission de conciliation a pris acte par procès-verbal intermédiaire du 14 avril 2008, dite autorité devant délivrer d'office un acte de conciliation à défaut de production d'une convention à l'échéance du délai.

Par courrier du 24 avril 2008, le conseil du demandeur s'est référé à l'entrevue du jour précédent au cours de laquelle le défendeur avait remis à son client la clé des locaux litigieux et constaté qu'une échelle appartenant au défendeur se trouvait toujours sur les lieux. Il s'est en outre plaint de l'état de saleté des locaux et a avisé le conseil du défendeur qu'un constat d'urgence serait requis.

Il ressort du constat d'urgence établi par l'Huissier de paix des districts de Morges, d'Aubonne et de Cossonay que seules plusieurs échelles étaient encore entreposées dans les locaux litigieux à cette date. L'instruction n'a pas permis d'établir à quelle date, entre le 1^{er} mai 2007 et le 30 avril 2008, le défendeur a vidé les locaux litigieux, sous réserve de ces quelques échelles. Le défendeur soutient avoir restitué les locaux au plus tard au moment où il a laissé une clé à l'intérieur de ceux-ci, le demandeur pouvant la récupérer en y accédant par la porte les reliant à ceux qu'il occupe lui-même dans l'immeuble.

Le 19 mai 2008, la commission de conciliation a délivré aux parties un acte de non-conciliation, n'ayant reçu au 30 avril 2008 aucune nouvelle des parties.

C. _____ a ouvert action le 6 juin 2008 devant le Tribunal des baux et a conclu, avec dépens, au paiement par le défendeur de la somme de 31'200 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 février 2008 et à la libération en sa faveur de la garantie de loyer.

J. _____ a ouvert action le 13 juin 2008 devant le Tribunal des baux et a conclu, avec dépens, à ce qu'il n'est pas déclaré débiteur des loyers des mois de mai et de juin 2007, ni des frais et dépens de la mainlevée, la poursuite n° [...] étant radiée et la garantie locative étant libérée en sa faveur.

Par lettre du 16 juillet 2008, la Présidente du Tribunal des baux a proposé aux parties de statuer seule sur le litige et leur a imparti un délai au 28 juillet 2008 pour se déterminer sur cette question, leur silence

valant acceptation. Le conseil du demandeur a approuvé cette proposition le 18 juillet 2008 et le conseil du défendeur ne s'est pas déterminé.

Le 17 octobre 2008, C._____ a ouvert action devant le Tribunal des baux et a conclu au paiement par le défendeur de la somme de 22'679 fr. 50 plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 juillet 2008 à titre de remboursement des frais de remise en état des locaux. La Présidente du Tribunal des baux a joint les causes par décision du 12 décembre 2008.

En droit, la première juge a écarté les déclarations du témoin Q._____, vu les liens que celui-ci entretenait avec le défendeur et dès lors que ses déclarations étaient contredites par les courriers des 25 mai et 5 octobre 2007. Elle a considéré que le défendeur n'avait restitué les locaux litigieux que par la remise de la dernière clé le 23 avril 2008 et qu'il devait en conséquence une indemnité pour occupation illicite des locaux pour la période du 1^{er} mai 2007 au 23 avril 2008 de 2'250 fr. par mois - le demandeur ne contestant pas que les places de parc extérieures avait été libérées le 1^{er} mai 2007 -, ainsi que d'une indemnité pour perte locative pour la période du 24 au 30 avril 2008, soit au total 27'000 francs. La première juge a en outre alloué au demandeur la somme de 340 fr. à titre de frais de remise en état des locaux.

B. J._____ a recouru contre ce jugement en concluant avec dépens à sa réforme en ce sens que, principalement, il n'est reconnu débiteur du recourant que d'un montant de 340 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 août 2008, subsidiairement que d'un montant de 4'840 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 août 2008.

Dans son mémoire, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

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

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux ou son président.

Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Président du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

Ainsi le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

3. Le recourant fait valoir que selon le témoin Q._____, peu après le déménagement du recourant, l'intimé aurait une nouvelle fois refusé la restitution des clés, qu'il a laissé une clé à disposition de l'intimé

dans les locaux litigieux, qui lui étaient facilement accessibles par une porte communicante dont il avait la clé. Il soutient en conséquence qu'on ne saurait mettre à sa charge une indemnité pour occupation illicite.

L'art. 267 al. 1 CO impose qu'à la fin du bail, le locataire restitue la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Si le locataire reste dans les locaux sans droit après l'expiration du bail, il viole une de ses obligations contractuelles et doit dès lors des dommages-intérêts pour occupation illicite des locaux (ATF 131 III 257 c. 2 et références; ATF 119 II 437 c. 3b/bb; Lachat, *Le droit du bail*, 2^{ème} éd., 2008, pp. 673-674 et 821 et références; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n° 2452, p. 355).

Comme le rappelle la première juge, le locataire doit restituer les locaux loués propres, libres de tout mobilier et objet n'appartenant pas au bailleur et doit restituer toutes les clés (Lachat, *op. cit.*, pp. 803 et 815-816). Les locaux doivent être nettoyés. Le bailleur ne peut toutefois pas refuser de reprendre possession des lieux pour le motif que les locaux ne seraient pas propres, mais peut les faire nettoyer au frais du locataire. Le défaut de propreté n'est ainsi pas un motif pour admettre une occupation illicite des locaux (Lachat, *op. cit.*, p. 808).

En revanche, les locaux loués doivent être libres de tout objet appartenant au locataire - sauf si celui qui le suit consent à les garder (Lachat, *op. cit.*, p. 815; TF arrêt du 1^{er} février 1998, in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp]* 4/98, p. 182 et références) -, et le locataire doit remettre toutes les clés le dernier jour de la location (Lachat, *op. cit.*, p. 815-816), faute de quoi on ne peut admettre qu'il y a restitution (mp 4/98 précité). En effet, l'absence d'utilisation de la chose par le locataire n'est pas suffisante pour admettre l'existence d'une restitution. Il faut une renonciation à l'usage claire, objective, définitive et reconnaissable (Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 21 ad art. 264 CO, p. 711). En outre, comme la restitution consiste dans la remise au bailleur de la possession exclusive de l'objet loué, cette opération n'est pas accomplie

si le locataire conserve une clé (mp 4/92 précité; art. 922 CC [Code civil du 10 décembre 1907, RS 210]; ATF 80 II 235, JT 1955 I 286).

Le locataire peut soit remettre les clés en mains propres, soit les envoyer par la poste en recommandé ou encore les remettre au concierge. Si le locataire a offert de rendre les clés et que celles-ci sont refusées sans droit par le bailleur, il y a lieu d'admettre que le locataire a assumé son obligation de restituer les locaux (Lachat, op. cit., p. 815-816; ATF 119 II 437 c. 2b).

En l'espèce, il résulte du jugement que le recourant a admis que, lors de l'état des lieux, divers objets lui appartenant restaient encore dans les locaux. Il y a donc lieu d'admettre que l'intimé était alors fondé à refuser la restitution des clés et que la restitution des locaux en cause n'a pas été effectuée.

On ne saurait en outre retenir les déclarations du témoin Q. _____ pour les motifs invoqués par la première juge, savoir les liens du témoin avec le recourant et le fait que ces déclarations sont en contradiction avec les courriers des 25 mai et 5 octobre 2007 de l'intimé, qui a réclamé la restitution des clés.

De même, le fait d'avoir laissé une clé à la disposition de l'intimé dans les locaux litigieux, auquel celui-ci pouvait avoir accès - élément qui d'ailleurs n'a pas été établi - n'est pas suffisant. Le recourant n'a pas prouvé avoir averti l'intimé de ce fait et cette mise à disposition n'a pas remis l'intimé dans la possession exclusive des locaux litigieux, puisque le recourant gardait une clé qu'il n'a remise que le 23 avril 2008.

Certes, la sanction financière de cette omission est sévère. Toutefois, le recourant a été averti régulièrement, dès le mois de mai 2007, du fait que l'intimé lui réclamait la restitution des clés et le paiement du loyer jusqu'à dite remise, sans réaction de sa part. On ne saurait donc retenir un abus de droit de la part de l'intimé.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 570 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 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 en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant J._____ sont arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs).
- IV.** Le recourant J._____ doit verser à l'intimé C._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 mai 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- M. Jean-Daniel Nicaty (pour J. _____),
- Me Michel Dubuis (pour C. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 27'000 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 Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :