

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 20 juillet 2010

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

Art. 271a al. 1 let. a, 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 **E._____ AG**, à Lausanne, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 17 mars 2010 par le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec **P._____**, à Crans-Montana (VS), locataire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 mars 2010, dont la motivation a été notifiée le 19 mai suivant aux parties, le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois a rejeté la requête d'expulsion déposée le 8 janvier 2010 par la bailleresse E._____ AG contre le locataire P._____ pour les locaux sis [...] à Lausanne (locaux commerciaux de 272 m² et 2 pièces au 1^{er} étage, un studio au 3^{ème} étage ainsi que deux studios au 3^{ème} étage) (I), annulé les congés donnés par la bailleresse au locataire pour les locaux précités avec effet au 30 juin 2009 (II), arrêté les frais de justice de la bailleresse à 300 fr. (III) et dit que la bailleresse versera au locataire la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, à titre de participation aux honoraires, débours et frais de vacation de son mandataire (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]) :

E._____ AG et P._____ sont liés par trois contrats de baux à loyer. Le premier, signé par Q._____ SA et P._____ le 22 février 1979, porte sur un studio au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne pour un loyer mensuel de 500 fr., soit 450 fr. de loyer net, 34 fr. pour le chauffage et 16 fr. pour l'eau chaude forfaitairement. Rien n'indique que Q._____ SA était alors propriétaire de l'immeuble litigieux ou agissait en qualité de représentante du propriétaire; P._____ a cependant admis que l'objet précité lui a été remis à bail par E._____ AG. Ce bail a fait l'objet de plusieurs notifications de hausse de loyer, la dernière avec effet au 1^{er} janvier 1994, portant le loyer à 735 fr., soit 682 fr. de loyer net, 35 fr. d'acompte de chauffage ainsi que 18 fr. pour l'eau chaude.

Le deuxième contrat de bail, signé par Q._____ SA et P._____ le 22 février 1979, porte sur deux studios au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne pour un loyer mensuel de 540 fr., soit 500 fr. de loyer net, 20 fr. pour le chauffage et 20 fr. pour l'eau chaude

forfaitairement. Rien n'indique que Q._____ SA était alors propriétaire de l'immeuble litigieux ou agissait en qualité de représentante du propriétaire; P._____ a cependant admis que l'objet précité lui a été remis à bail par E._____ AG. Ce bail a fait l'objet de plusieurs notifications de hausse de loyer, la dernière avec effet au 1^{er} janvier 1994, portant le loyer à 872 fr., soit 792 fr. de loyer net, 55 fr. d'acompte de chauffage ainsi que 25 fr. pour l'eau chaude.

Le troisième contrat de bail à loyer, signé par Z._____, représentée par N._____, et P._____ les 23 et 29 novembre 2001, porte sur un local commercial (restaurant) d'une surface de 272 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne, un appartement de 2 pièces à l'étage au-dessus, un local économat, un local buanderie et une cave en sous-sols, pour un loyer mensuel de 10'656 fr., soit 10'121 francs de loyer net, 505 fr. d'acompte pour le chauffage et 30 fr. de forfait pour l'eau chaude. Rien n'indique que ce contrat de bail a été transféré par Z._____ à E._____ AG; P._____ a cependant admis que l'objet précité lui avait été remis à bail par E._____ AG. Ce bail a fait l'objet de plusieurs notifications de hausse de loyer, la dernière avec effet au 1^{er} novembre 2008, portant le loyer à 11'476 fr., soit 10'941 fr. de loyer net, les charges demeurant inchangées.

A la fin de l'année 2008, le locataire s'est plaint en raison des installations électriques de l'établissement qui devaient être refaites, à l'instar de la ventilation, et des issues de secours qui étaient manifestement insuffisantes selon l'Etablissement cantonal d'assurance si bien qu'il n'avait pas pu obtenir une licence définitive pour l'exploitation du cabaret. Par courrier rédigé le 9 février 2009 par son conseil, l'avocat Yves Hofstetter, le locataire a fait valoir ses prétentions auprès de N._____. Après un échange de correspondances, un entretien a eu lieu le 15 avril 2009.

En date du 16 février 2009, sans en avertir le conseil du locataire, la bailleuse a adressé trois avis comminatoires distincts au locataire personnellement :

- le premier pour réclamer le paiement de 735 fr. représentant le loyer dû pour le mois de février 2009 pour l'appartement au 3^{ème} étage;
- le deuxième pour réclamer le paiement de 11'476 fr. représentant le loyer dû pour la même période pour le restaurant;
- le troisième pour réclamer le paiement de 872 fr. représentant le loyer dû pour la même période pour les deux appartements au 2^{ème} étage.

Ces lettres recommandées renfermaient aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les trois baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Ces envois ont été notifiés au locataire le 25 février 2009.

Par trois formules officielles distinctes du 30 avril 2009, la bailleuse a résilié chacun des trois baux en cause avec effet au 30 juin 2009. Ces envois ont été notifiés au locataire le 8 mai 2009.

Le 20 mai 2009, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Lausanne (ci-après : la commission) d'une requête dont les conclusions sont les suivantes :

- I. E. _____ AG est la débitrice de P. _____ et lui doit immédiat paiement du montant de Fr. 300'000.-- (trois cents mille francs) avec intérêt à 7% du 1^{er} mai 2009.
- II. Depuis le 1^{er} mai 2009, le loyer payé pour l'établissement public [...] sis [...] à Lausanne, est réduit de Fr. 9'732.-- par mois, ceci jusqu'à rétablissement complet des conditions d'exploitation du bâtiment, à savoir réparation de l'installation électrique, de la ventilation et mise en conformité des issues de secours. Les loyers consignés sont déconsignés en faveur du locataire.
- III. La notification de résiliation de bail du 30 avril 2009 est purement et simplement annulée, comme contraire aux règles de la bonne foi."

Selon le procès-verbal de décision du 5 janvier 2010, la commission a d'une part constaté l'échec de la conciliation "*s'agissant de la requête des locataires d'un paiement immédiat de la part du bailleur de CHF 300'000.--*". et d'autre part décidé que :

- "- Les loyers sont valablement consignés

- Le bailleur procédera à la remise en état des installations défectueuses (électricité, ventilation, sorties de secours) d'ici au 31 mai 2010
- Les loyers consignés sont immédiatement libérés comme suit :
 - CHF 50'000.- en faveur des locataires à titre d'indemnité et pour solde de tout compte du présent litige
 - Le solde en faveur du bailleur".

La commission a en outre constaté que la résiliation de bail était de la compétence du Juge de paix du district de Lausanne qui avait été saisi par la bailleuse d'une requête d'expulsion, l'audience devant ce magistrat étant fixée au 6 janvier 2010. La commission n'a cependant pas transmis la requête de la partie bailleuse au Juge de paix.

On lit en page 5 de l'ordonnance attaquée que *"la partie bailleuse a déposé une requête d'expulsion en date du 2 juillet 2009" et "qu'à l'audience du 6 janvier 2006 [recte : 2010], elle a déclaré retirer sa requête d'expulsion, ce qui a donné lieu [à] un prononcé du 14 janvier 2010"*.

Par requête déposée le 8 janvier 2010 devant le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix), E. _____ AG a requis l'expulsion de P. _____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...].

Le 10 février 2010, la Présidente du Tribunal des baux a transmis au juge de paix, en application de l'art. 274g al. 1 CO, un exemplaire de la requête du 29 janvier 2010 déposée par P. _____ contre E. _____ AG devant le tribunal précité, dans laquelle le demandeur concluait notamment à l'annulation de la résiliation de bail qui lui avait été signifiée par la défenderesse (conclusion III), afin que le juge de paix soit en mesure, le cas échéant, de statuer sur cette conclusion, le tribunal demeurant saisi des autres conclusions de la requête.

Par procédé du 23 février 2010, le locataire a conclu au rejet de la requête d'expulsion. Il a produit un bordereau de pièces.

A l'audience tenue par le juge de paix le 17 mars 2010 ont comparu la bailleresse, représentée par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, et le locataire personnellement, assisté de son conseil. La bailleresse a produit des déterminations ainsi qu'un lot de pièces. Le locataire a produit un procédé complémentaire ainsi qu'un bordereau de pièces.

En droit, le premier juge a considéré que la notification des mises en demeure et les résiliations subséquentes étaient uniquement motivées par le fait que le locataire avait fait valoir des prétentions et constituaient ainsi un congé de représailles au sens de l'art. 271 al. 1 let. a CO, disposition en application de laquelle le congé devait être considéré comme abusif et annulé. Pour aboutir à cette conclusion, il s'est fondé sur la proximité entre les revendications formulées par le locataire par courrier du 9 février 2009 et l'envoi par la bailleresse le 16 février suivant des avis comminatoires exclusivement au locataire, dissimulant ainsi ceux-ci au conseil de ce dernier, avec lequel des pourparlers étaient en cours. Compte tenu de cette issue, le premier juge a laissé ouvertes les questions soulevées par le locataire relatives à la compensation invoquée par celui-ci entre le paiement du loyer et ses prétentions en raison du défaut de la chose louée, au paiement intégral du loyer par le biais d'une procédure de consignation ainsi qu'à la reconduction tacite du contrat de bail depuis la résiliation intervenue le 30 juin 2009 jusqu'au dépôt de la procédure d'expulsion le 8 janvier 2010.

B. Par acte directement motivé du 31 mai 2010, E. _____ AG a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme en ce sens que l'expulsion du locataire P. _____ des locaux de l'immeuble sis [...] à Lausanne (local commercial à usage de restaurant au 1^{er} étage, un studio au 3^{ème} étage et deux studios au 2^{ème} étage) est ordonnée.

Dans son mémoire du 12 juillet 2010, l'intimé P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée.

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 peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées).

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'intimé 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.

2. 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).

3. La recourante soutient que le premier juge ne pouvait pas retenir que l'intimé avait fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO; il ne pouvait donc pas annuler les congés. Selon elle, le Tribunal des baux serait compétent à ce sujet et la décision prise par la Commission de conciliation en matière de baux ne serait pas définitive.

En réalité, cette commission n'a pas statué sur la validité des congés puisqu'elle a constaté que la résiliation était de la compétence du juge de paix saisi d'une requête d'expulsion sans cependant transmettre la cause au juge de paix comme objet de sa compétence (cf. jugement attaqué, p. 5). Quant au Tribunal des baux, il s'est trouvé dessaisi au profit du juge de paix en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Guignard, op. cit., n. 4 ad art. 1 LPEBL, pp. 174 s.).

Pour le surplus, la recourante ne s'exprime pas au sujet du caractère abusif des congés qu'elle a signifiés à l'intimé peu après que celui-ci eut émis des prétentions tendant à une remise en état de certaines installations. Les considérations du premier juge, selon lesquelles il s'est agi d'un congé de représailles, sont convaincantes et il y a lieu d'y adhérer (art. 471 al. 3 CPC). Ces considérations se réfèrent à la jurisprudence, confirmée depuis lors, selon laquelle le congé donné au locataire pour demeure peut être annulé pour le motif qu'il constitue un congé de représailles (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.4).

Cela étant, on peut laisser ouvertes, comme l'a fait le premier juge, les questions de la compensation, de la consignation et de la reconduction tacite du bail soulevées par l'intimé.

4. En définitive, il y a lieu de rejeter le recours et de confirmer le jugement attaqué.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 430 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'intimé a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il y a lieu de fixer à 1'200 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif 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.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 430 francs (quatre cent trente francs).
- IV.** La recourante E. _____ AG doit verser à l'intimé P. _____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 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 :

- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour E. _____ AG),
- Me Yves Hofstetter (pour P. _____).

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 :

- Mme le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :