

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 17 août 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Giroud  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 23, 29 LPEBL; 457 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.\_\_\_\_\_ SARL**, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 juin 2010 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **S.\_\_\_\_\_**, à Lausanne, bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 8 juin 2010, notifiée aux parties le 16 juin 2010, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à G.\_\_\_\_\_ Sàrl de quitter et rendre libres pour le mardi 6 juillet 2010 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue Centrale 7, à Lausanne (locaux commerciaux de 385 m<sup>2</sup>, 4<sup>ème</sup> étage) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force selon les règles prévues aux art. 508 et ss CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11) (II), statué sur les frais et dépens (III et IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Les faits suivants ressortent de cette ordonnance complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC) :

En vertu du contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> décembre 1999, modifié par avenant et cession de bail du 15 octobre 2004, S.\_\_\_\_\_ a sommé G.\_\_\_\_\_ Sàrl, par lettre recommandée du 11 décembre 2009, de régler dans les trente jours, sous peine de résiliation du bail, un montant de 15'158 fr. au titre d'arriéré des loyers dus pour les mois de novembre à décembre 2009.

G.\_\_\_\_\_ Sàrl n'ayant pas réglé les montants réclamés dans le délai fixé, S.\_\_\_\_\_ lui a signifié, par avis adressé le 4 février 2010, mais daté du 9 juillet 2009, la résiliation de son bail pour le 31 mars 2010.

Le 19 février 2010, G.\_\_\_\_\_ Sàrl a demandé l'annulation de la notification de la résiliation du bail, devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers commerciaux, à Paudex (ci-après : la commission de conciliation).

Cet avis de résiliation a été annulé et remplacé par un nouvel avis

qu' S.\_\_\_\_\_ a adressé par pli recommandé du 8 mars 2010 à la locataire lui signifiant la résiliation du bail pour le 30 avril 2010. L'intéressée n'a émis aucune contestation contre cette nouvelle résiliation.

Le 3 mai 2010, S.\_\_\_\_\_ a requis de la Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de G.\_\_\_\_\_ Sàrl.

En droit, la juge de paix a retenu qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, que, par ailleurs, la locataire en demeure ne pouvait se voir accorder une prolongation de bail et que, par conséquent, il y avait lieu d'ordonner l'expulsion de G.\_\_\_\_\_ Sàrl.

**B.** Par acte motivé du 25 juin 2010, G.\_\_\_\_\_ Sàrl a interjeté recours contre cette ordonnance et conclu à sa réforme en ce sens que la date de libération des locaux doit être ajournée au 31 octobre 2010.

Par déterminations du 5 juillet 2010, S.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** **a)** L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi 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 : 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, celui-ci pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a).

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 (Code des obligations du 30 novembre 1911; RS 220). 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; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références).

En l'espèce, la locataire a certes contesté la validité du congé adressé le 4 février 2010, mais daté du 9 juillet 2009, avec effet au 31 mars 2010, devant la Commission de conciliation compétente. Toutefois, cet avis de résiliation a été annulé et remplacé par celui du 8 mars 2010 signifiant à la locataire son congé pour le 30 avril 2010. Cet avis de résiliation n'a fait l'objet d'aucune contestation devant la Commission de conciliation. Il s'ensuit que le présent recours doit être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 al. 2 LPEBL, pp. 210-212; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 4 in fine et 5 ad art. 356 CPC et références).

**b)** D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose, en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL, du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC. Selon cette disposition, lorsqu'elle est saisie d'un recours interjeté sur la base de l'art. 23 LPEBL, la cour de céans 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).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété sur la base des pièces au dossier. Il est conforme aux preuves administrées.

**2.** A l'appui de son recours, G. \_\_\_\_\_ Sàrl conclut à la réforme de l'ordonnance afin d'obtenir que "la date de sortie des locaux le mardi 6 juillet 2010 à midi soit ajournée au 31 octobre 2010".

On ne peut interpréter les termes de cette conclusion comme l'expression de la volonté de la recourante de contester le principe de l'expulsion. En effet, dans le cadre des moyens qu'elle énonce, l'intéressée déclare elle-même qu'elle "ne conteste pas le fait de devoir quitter les locaux". On ne saurait également y voir une conclusion en prolongation de bail. De toute manière, comme le souligne le premier juge, une prolongation du bail ne peut être accordée au locataire en demeure (cf. art. 272 a al. 1 let. a CO). Au surplus, la recourante ne se plaint pas formellement d'une trop grande brièveté du délai que la juge de paix lui a fixé pour quitter les locaux. A cet égard, la jurisprudence considère du reste qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est déjà admissible (cf. Guignard in Ducret et alii, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références; CREC n° 280/I du 27 mai 2009 c. 3b). En fait, la recourante invoque un « arrangement » avec le propriétaire, dont elle aurait remis copie à la juge de paix lors de l'audience (mais dont on ne trouve trace au dossier), selon lequel elle aurait été autorisée à rester dans les locaux jusqu'au 31 octobre 2010. Comme le relève l'intimé dans ses déterminations, la conclusion de la recourante, compte tenu de l'argumentation qu'elle développe, tend plutôt à ce qu'il soit sursis à l'expulsion forcée, avec l'accord du bailleur, pour une durée de six mois au plus dès la date fixée dans l'ordonnance (cf. art. 21 al. 2 LPEBL). Or, une telle demande est prématurée en l'état : la procédure en effet n'en est pas au stade de l'exécution forcée (cf. art. 20, 21 al. 2 LPEBL; CREC n° 112/I du 1<sup>er</sup> mars 2006 c. 6). On ne peut par conséquent faire droit à cette demande.

**3.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 451 francs (art. 232 al. 1 TFJC, par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, RSV 270.11]).

La recourante doit verser à l'intimé, qui obtient gain de cause (art. 92 al. 1 CPC) la somme de 150 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 451 francs (quatre cent cinquante et un francs).
- IV.** La recourante G. \_\_\_\_\_ Sàrl doit verser à l'intimé S. \_\_\_\_\_ la somme de 150 fr. (cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 août 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- G. \_\_\_\_\_ Sàrl,
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour M. S. \_\_\_\_\_).

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 la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :