

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 2 juin 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Giroud  
Greffière : Mme Lopez

\*\*\*\*\*

**Art. 264 al. 1 CO; 457 CPC; 23, 29 LPEBL**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, contre le prononcé rendu le 19 février 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **MASSE EN FAILLITE W.**\_\_\_\_\_, au [...], locataire.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par prononcé du 19 février 2009, adressé aux parties le 10 mars 2009 pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête d'expulsion déposée par I. \_\_\_\_\_ (I), arrêté les frais de justice (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

Ce prononcé, complété par les pièces du dossier (art. 457 CPC, Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer commercial du 25 août 2006, I. \_\_\_\_\_ a remis en location à W. \_\_\_\_\_ un atelier de 410 m<sup>2</sup> et un garage au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au chemin du [...], au Mont-sur-Lausanne, pour un loyer mensuel de 4'558 fr., soit 3'958 fr. de loyer net, un forfait de 250 fr. pour frais de chauffage et un forfait de 350 fr. pour frais d'exploitation. Ce contrat a été conclu pour une durée limitée allant du 1<sup>er</sup> décembre 2006 au 30 novembre 2011. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le loyer mensuel s'est élevé à 4'617 fr. 15.

A la suite de la faillite de W. \_\_\_\_\_, l'Office des faillites de Lausanne a, par courrier du 22 novembre 2007, informé I. \_\_\_\_\_ que le sous-locataire des locaux précités était disposé à reprendre le bail dès le 1<sup>er</sup> décembre 2007. Le 29 novembre 2007, cet office a restitué les clés des locaux à la bailleresse.

Dans un courrier du 22 juillet 2008, l'Office des faillites de Lausanne a indiqué à la bailleresse qu'il refusait de verser les garanties réclamées en vertu de l'art. 266h CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), soit les sûretés pour les loyers à échoir, en précisant que la masse en faillite W. \_\_\_\_\_ était libérée de toute obligation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, dès lors qu'un candidat solvable avait été proposé pour la reprise du bail.

Par courrier recommandé du 14 août 2008, la bailleuse, représentée par l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, a mis en demeure la masse en faillite W. \_\_\_\_\_ de s'acquitter de la somme de 68'029 fr. 85, correspondant aux loyers pour les mois de juillet 2007 à août 2008 et à des intérêts de retard, en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié en application de l'article 257d CO.

Sur formule officielle du 23 septembre 2008, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2008. Cette résiliation n'a pas été contestée devant la commission de conciliation.

Par requête du 3 novembre 2008, la bailleuse a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion du locataire des locaux en cause.

**B.** I. \_\_\_\_\_ a recouru contre le prononcé précité par acte du lundi 23 mars 2009 en concluant, avec suite de dépens, à la réforme en ce sens que la masse en faillite W. \_\_\_\_\_ doit quitter et rendre immédiatement libres l'atelier et le garage qu'elle occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin du [...] au Mont-sur-Lausanne et qu'à ce défaut, elle y sera contrainte par la voie de l'exécution forcée au sens des art. 508 ss CPC. Elle a produit un bordereau de pièces.

Dans son mémoire de réponse du 27 mars 2009, la masse en faillite W. \_\_\_\_\_ a conclu implicitement au rejet du recours. Elle a produit diverses pièces.

**En droit :**

**1. a)** L'art. 23 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 (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; ATF 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, l'article 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 pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79).

En l'espèce, l'intimée n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire.

**b)** Les pièces nouvelles produites en deuxième instance par la recourante ne tendent pas à établir un moyen de nullité, soit la violation de règles de procédures; elles sont en conséquence irrecevables (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et références). Il en va de même des pièces produites par l'intimée.

**2. a)** 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).

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

**b)** Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (anciennement art. 4 aCst.; FF 1997 I 146) et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 273; 126 III 438; 125 I 166 c. 2a).

**3.** Le premier juge a considéré que l'intimée s'était trouvée libérée du bail à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007, date pour laquelle elle avait proposé un locataire de remplacement objectivement acceptable, les locaux ayant au surplus été restitués le 29 novembre 2007; elle n'avait dès lors plus la qualité de locataire au moment de la mise en demeure de payer des loyers le 14 août 2008 et, si un tiers occupait les lieux, la recourante devait agir contre lui en déguerpissement, sans qu'il soit concerné par la procédure d'expulsion.

La recourante fait valoir qu'elle n'a pas agréé le locataire de remplacement et que l'intimée n'a donc pas été libérée du bail. Elle prétend en outre que les locaux n'ont pas été restitués, dès lors qu'ils sont occupés par un sous-locataire.

Selon l'état de fait de la décision entreprise, un locataire de remplacement objectivement acceptable a été présenté à la recourante pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007. Ce constat n'est contredit par aucune pièce du dossier. Il n'y a au surplus pas à rechercher une telle contradiction dans les pièces produites en deuxième instance par la recourante, qui sont irrecevables comme exposé ci-dessus. Conformément à l'art. 264 al. 1 CO, le locataire s'est trouvé libéré par cette présentation, de sorte qu'il ne pouvait être question d'une expulsion plusieurs mois ultérieurement.

Le constat selon lequel les locaux ont été restitués à fin novembre 2007 n'est pas non plus contredit par les pièces du dossier. Le premier juge pouvait ainsi retenir que la présence d'un tiers dans ces locaux ne justifiait pas une procédure d'expulsion dirigée contre le locataire. Que celui-ci demeure responsable à l'égard du bailleur si un sous-locataire ne libère pas les lieux à la fin du bail principal (ATF 117 II 65 c. 2b; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.5.2, p. 581) ne fait pas de lui le défendeur à une action en expulsion, le bailleur ayant par ailleurs la faculté d'intenter cette action directement au sous-locataire (Lachat, *op. cit.*, 2.4.2 let. d, p. 580).

La décision entreprise résiste ainsi au grief d'arbitraire.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 942 fr. (art. 230 et 232 al. 1 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

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 prononcé est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante I. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 942 fr. (neuf cent quarante-deux francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 juin 2009

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 :

- M. Thierry Zumbach (pour I. \_\_\_\_\_),
- Office des faillites de Lausanne (pour la masse en faillite W. \_\_\_\_\_).

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 Lausanne.

La greffière :