

VD_FINDINFO HC / 2009 / 101 vom 16. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___101

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 101 du 16 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 101 del 16 luglio 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DOMMAGE SUPPLÉMENTAIRE, PROPORTIONNALITÉ, INTÉRÊT MORATOIRE, TERME DE CONGÉ, NOTIFICATION DE LA DÉCISION, NOTIFICATION PAR HUISSIER, NOTIFICATION ÉCRITE | 106 CO, 257d al. 1 CO, 274g al. 1 let. a CO, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

Le recours, transmis par le juge de paix, a été déposé en temps utile et comporte des conclusions implicites en réforme tendant au rejet de la requête. Il est formellement recevable.

E. 2

a) 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 contre les prononcés du juge de paix rendus en application de cette loi lorsque le juge était incompetent ou s'est déclaré à tort incompetent (let. a), lorsque l'assignation n'a pas été régulière (let. b) ou lorsque les règles essentielles de la procédure ont été violées et que l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). En l'occurrence, la recourante n'invoque aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité. En particulier, la convocation à l'audience du juge de paix, venue en retour avec la mention "non réclamée", a été régulièrement notifiée à la locataire par affichage sur sa porte, comme le mentionne le procès-verbal de notification de l'huissier qui y a procédé. Par ailleurs, la loi ne prévoit pas qu'un tel mode de notification soit "doublé" par l'envoi de l'acte sous pli simple, comme le laisse prétendre la recourante (cf. sur ce point art. 26 et 27 CPC). b) Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43, c. 1a, JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 4 in fine ad art. 356 CPC, p. 537). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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'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 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, la recourante a contesté la validité du congé devant la commission de conciliation compétente

(cf. lettre du président de ladite commission du 21 avril 2009). Partant, le recours doit être examiné avec un plein pouvoir d'examen par la cour de céans.

E. 3

a) La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEB a contrario; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEB, p. 214). Les pièces nouvelles ainsi que les écritures de la recourante et de sa fille, toutes déposées hors délai, ne constituent pas des pièces destinées à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité, comme on l'a vu. Elles doivent par conséquent être écartées. b) La recourante n'a pas procédé en première instance. Aussi n'a-t-elle pu produire la contre-preuve du paiement des arriérés de loyers que lui réclame la bailleuse dans sa sommation du 5 décembre 2008 (cf P. 2), puis dans son décompte du 2 février 2009 (cf. P. 7). Elle n'a pas non plus invoqué la prescription pour les arriérés de loyers de plus de cinq ans (art. 128 CO), ce qu'il lui incombait de faire si elle entendait soulever ce moyen comme elle semble le suggérer dans son écriture de recours (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., Lausanne 2008, chap. 29, ch. 2.7, pp 728-729).

E. 4

Il convient en premier lieu d'examiner la régularité de la sommation du 5 décembre 2008, qui porte en compte non seulement des arriérés de loyers de 2002 à 2008, par 28'500 fr., mais également des intérêts de retard par 2'850 fr. ainsi qu'une indemnité de 1'000 fr. à titre de réparation pour dommage supplémentaire, soit un montant total de 32'350 francs. Si des intérêts moratoires liés au loyer arriéré sont assimilables à celui-ci et sont donc admissibles (cf. Lachat, op. cit, chap. 27 ch. 2.1.3, p. 664), il n'en va pas de même du "dommage supplémentaire" selon l'art. 106 CO, lequel ne peut être compris dans la mise en demeure (Ch. rec., 18 janvier 2006, n° 89; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 25 ad art. 257d CO, p. 257; Wessner, *L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires*,

E. 9

ème séminaire sur le droit du bail, 1999, p. 18). A cet égard, la manière de procéder de l'intimée n'est pas admissible, ce qui ne pouvait échapper à son conseil qui est à l'origine de la mise en demeure. C'est par conséquent pour un montant de 1'000 fr. supérieur à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée que la sommation a été adressée. La jurisprudence de la cour de céans considère que le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné (soit du simple au double) par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact (Ch. rec., 7 février 2008, n° 59/I). L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (Ch. rec., 18 janvier 2006, n° 89 précité). Dans une autre affaire (Ch. rec., 23 février 2006, n° 131), où la mise en demeure a été signifiée pour un montant excédant de 11,5 % celui pour lequel le bailleur était habilité à le faire, la Chambre des recours a considéré que le congé n'était pas inefficace. En l'espèce, il y a lieu d'admettre qu'un montant de 1'000 fr. sur un total 32'350 fr. ne rend pas disproportionnée pour le locataire la

prétention contenue dans une mise en demeure. 5. a) Reste encore à examiner si la résiliation du bail a été signifiée conformément à la loi, soit à l'expiration du délai fixé par le bailleur au locataire pour s'acquitter des arriérés de loyers dus. b) 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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO court dès le moment où le locataire reçoit la sommation. Si un pli recommandé n'est pas remis immédiatement à son destinataire, c'est le moment où celui-ci retire le pli au bureau de poste qui est déterminant. Si la communication n'est pas retirée dans le délai de garde de sept jours, elle est réputée reçue le dernier jour dudit délai (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205, c. 2, p. 207). c) La commination du 5 décembre 2008 n'a pas été retirée par la locataire à l'expiration du délai de garde, soit au 15 décembre 2008. Le délai de paiement commençait donc à courir le 16 décembre 2008 pour venir à échéance le 14 janvier 2009. La lettre de résiliation du contrat de bail par la bailleuse a été expédiée le 14 janvier 2009, soit le dernier jour du délai comminatoire. Elle a cependant été reçue par la locataire au plus tôt le lendemain et le pli qui la contenait n'a pas été retiré dans le délai de garde, si bien que la locataire a bénéficié de trente jours pleins pour pouvoir s'acquitter des arriérés. Le congé est, dans un tel cas, réputé valablement donné (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, ch. 2.3.5, pp. 670-671, note de bas de page 58 et les références citées). En outre, il a été donné pour le 28 février 2009, respectant ainsi le délai de résiliation de trente jours pour la fin d'un mois prescrit par l'art. 257d al. 2 CO. La recourante a donné un ordre de paiement portant sur une partie de l'arriéré qui lui était réclamé, soit 18'240 fr., le 14 décembre 2008. Suite à une erreur de la Poste, cet ordre n'a été traité que huit jours plus tard (cf. lettre de la Poste du 30 décembre 2008, P. 3). Il est néanmoins intervenu durant le délai comminatoire et a été pris en compte par la bailleuse (cf. P. 6). Ce paiement n'était cependant que partiel et ne couvrait pas l'entier du montant réclamé dans la mise en demeure. Il s'ensuit que le congé a été valablement donné et que l'expulsion de la recourante ne peut qu'être confirmée. 6. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance, fixés à 585 fr. doivent être supportés par la recourante (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui ne s'est pas déterminée. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance de la recourante G.T._____ sont arrêtés à 585 fr. (cinq cent huitante-cinq francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 16 juillet 2009 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 : ■ Mme G.T._____, ■ M. Jean-Marc Decollogny (pour S._____) . La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 49'020 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 Lavaux-Oron . Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.