

VD_FINDINFO HC / 2009 / 120 vom 21. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___120

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 120 du 21 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 120 del 21 luglio 2009

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 457 CPC, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 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). Selon l'art. 23 al. 2 LPEBL, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice; 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 (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 cour de céans 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). b) En l'espèce, les recourants ont contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente par écriture datée du 7 février 2009 et remise à la poste le 9 février 2009. Leur recours doit donc être examiné en droit par la cour de céans avec un plein pouvoir d'examen et non avec celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 al. 2 LPEBL.

E. 2

a) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose d'un pouvoir d'examen défini par 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 constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit établir une appréciation arbitraire des preuves. b) La procédure des art. 23 ss LPEBL ne prévoit pas que l'autorité de recours puisse ordonner des mesures d'instruction complémentaires. La Chambre des recours dispose certes d'un libre pouvoir d'examen en droit, mais non en fait. En l'occurrence, les recourants n'établissent pas que l'état de fait et

l'appréciation des preuves seraient entachés d'arbitraire. Au demeurant, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. c) Les recourants ne font valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. Les pièces produites en deuxième instance sont dès lors irrecevables (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

E. 3

Le contrat de bail à loyer du 18 octobre 2002 ne mentionne pas le nom du bailleur. Toutefois, il ressort de l'extrait du registre foncier produit en première instance que l'intimé est propriétaire depuis le 24 avril 2007 de l'immeuble n o [...] de la Commune de Veytaux, sur lequel est construit le bâtiment où se trouvent les locaux en cause. On peut donc considérer que la requête d'expulsion émane bien de l'intimé comme propriétaire et bailleur.

E. 4

a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Les recourants soutiennent qu'ils se sont acquittés de l'arriéré de loyer en cause par compensation, selon déclaration du 20 février 2008 adressée à P. _____ SA. Cette pièce ne figure pas au dossier de première instance et sa production en procédure de recours est irrecevable, comme relevé précédemment. Ainsi, la réalité de cette créance compensante n'est établie par aucun élément au dossier, ni même rendue vraisemblable par la seule déclaration des recourants. Ceux-ci font en outre valoir qu'ils ont été empêchés de se rendre à l'audience de la juge de paix, au cours de laquelle ils auraient eu la faculté de produire dite déclaration. Toutefois, c'est par la voie du relief qu'il leur incombait de pallier les conséquences de cet empêchement. Or, leurs demandes de relief du 4 mai 2009 ont été rejetées par décision de la juge de paix du 11 mai 2009 et le recours interjeté contre celle-ci a été retiré le 6 juillet 2009. Au demeurant, les recourants ont été mis en demeure de s'acquitter de l'arriéré de loyer, par courriers recommandés avec accusés de réception du 20 novembre 2008, notifiés le 24 novembre 2008. Ils n'ont pas versé le montant réclamé dans le délai comminatoire. L'avis de résiliation pour le 28 février 2009 leur a été adressé par formules officielles du 7 janvier 2009, soit après l'échéance du délai impartit. Il faut par conséquent constater avec le premier juge que l'arriéré de loyer n'a pas été acquitté dans le délai fixé à cet effet, de sorte que l'expulsion des recourants pouvait être ordonnée. Mal fondé, le recours doit être rejeté.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe aux recourants, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent à Veytaux, [...] (appartement et place de parc). Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 507 fr. (art. 230 al. 2 et 232 al. 1 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, à la charge des recourants, solidairement entre eux (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 7.6 ad art. 92 CPC, p. 180), fixés à 200 francs. 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. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à A.H._____ et B.H._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent à Veytaux, [...] (appartement et place de parc). IV. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 507 fr. (cinq cent sept francs). V. Les recourants A.H._____ et B.H._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé P._____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L a greffi ère : Du 21 juillet 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a greffi ère : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Mme A.H._____, ■ M. B.H._____, - M. Alain Vuffray (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 la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. L a greffi ère :

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