

VD_FINDINFO HC / 2009 / 17 vom 2. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___17

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 17 du 2 juin 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 17 del 2 giugno 2009

Regeste

LOCATAIRE DE REMPLACEMENT, EXPULSION DE LOCATAIRE, CHOSE LOUÉE, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL} | 264 al. 1 CO, 23 LPEBL, 29 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). 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^{ème} 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).

E. 3

Le premier juge a considéré que l'intimée s'était trouvée libérée du bail à compter du 1^{er} 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^{er} 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.

E. 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, prononce : 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. L e président : L a greffi ère : Du 2 juin 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 : ■ 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 :

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