

## **VD\_FINDINFO HC / 2009 / 216 vom 24. Juli 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_216](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___216)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 216 du 24 juillet 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 216 del 24 luglio 2009

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | 269c CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 19 al. 2 OBLF

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

La recourante fait grief au premier juge d'avoir retenu que le congé était abusif. Elle estime qu'aucune des circonstances mentionnées par Lachat (op. cit., pp. 515 et 672/673) ne semblent ici réunies « dans la mesure où (...) le bail liant les parties n'est pas un loyer échelonné au sens de l'art. 269 c CO » (mémoire p. 12). Comme on l'a vu, et pour les motifs exposés ci-dessus, la procédure d'expulsion n'était pas justifiée. Il s'ensuit que le congé donné pour la prétendue demeure du locataire n'était pas fondé. La bailleresse ne pouvait donc, tandis que les parties étaient engagées dans une procédure relative au bail devant le Tribunal des baux, se prévaloir de l'exception prévue à l'art. 271a al. 3 litt. b CO (cf. Lachat, op. cit., pp. 747-748). A supposer qu'elle le pût, son comportement serait de toute manière contradictoire dans la mesure où d'un côté elle acceptait d'entrer en pourparlers transactionnels avec le locataire en vue de trouver une solution aux travaux d'aménagement et de rafraîchissement des locaux loués, et d'un autre côté elle résiliait le bail de manière anticipée sans même avoir répondu aux propositions du locataire. Bien plus, elle y répondait - favorablement - en même temps qu'elle annonçait la résiliation du bail. Comme en a jugé à bon droit le premier juge, un tel comportement apparaît contraire à la bonne foi, ce qui doit conduire à l'annulation du congé (cf. Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad art. 257 d, p. 1334, et 6 ad art. 271, p. 1431).

#### **E. 6**

En conclusion, le recours doit être rejeté, l'ordonnance étant confirmée. La recourante doit verser à l'intimé la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance. 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 sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). IV. La recourante V. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé T. \_\_\_\_\_ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 24 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour V. \_\_\_\_\_), ■ Me César Montalto (pour T. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'700 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.