

VD_FINDINFO HC / 2009 / 248 vom 17. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___248

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 248 du 17 septembre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 248 del 17 settembre 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, POUVOIR D'EXAMEN, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, CONSTATATION DES FAITS, SOMMATION DE PAYER, DÉLAI, DEMEURE, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 272a al. 1 let. a CO, 272a CO, 274g al. 1 CO, 274g al. 1 let. a CO, 274g CO, 9 Cst., 23 al. 2 LPEBL, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

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'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, le recourant 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.

E. 2

a/aa) 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 de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci. bb) La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise à moins que celles-ci ne tendent à établir un moyen de nullité, soit la violation de règles de procédure (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214 et références). En

l'espèce, les pièces produites par le recourant ne figurent pas au dossier de première instance et ne tendent pas à établir un moyen de nullité. Elles sont donc irrecevables en vertu de la réglementation susmentionnée. Au demeurant, elles n'établissent pas un plan de paiement pour le recourant, ni que l'intimée aurait renoncé à la résiliation du bail. b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (anciennement art. 4 aCst.; Feuille Fédérale [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 recourant fait valoir qu'il a passé un arrangement avec l'ancienne gérance de l'immeuble, prévoyant le paiement de l'arriéré, jusqu'à la fin décembre 2009 par tranche de 600 fr. par mois. a) 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'article 257d alinéa 1^{er} CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion. Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000 publié in Cahiers du Bail [CdB] n° 4/2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; Ch. rec. du 5 avril 2004 n° 223; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 666). En l'espèce, le bail en cause a débuté le 1^{er} mai 2008. L'indication chiffrée de l'arriéré, sans mention des mois en souffrance, n'imposait pas la justification de prouver le paiement d'un nombre important de loyers échus, de sorte qu'il y a lieu de considérer que cette indication est suffisamment précise. L'appréciation du premier juge à cet égard n'est pas entachée d'arbitraire. b) Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé par la sommation prévue par l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours. La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). En l'espèce, le recourant ne conteste pas que l'entier de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai fixé par la sommation du 13 octobre 2008 et n'établit pas que l'intimée aurait renoncé à donner le congé ou l'aurait retiré au vu d'un plan de paiement échelonné de l'arriéré. C'est donc sans arbitraire que le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées. Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 4

Le recourant requiert qu'un délai jusqu'à la fin de l'année, voire jusqu'à la fin du mois de mars 2010 lui soit octroyé pour quitter les locaux litigieux. Il fait valoir que sa future épouse doit accoucher au début du mois de novembre 2009 et qu'il est en incapacité de travail en raison d'un problème au genou. L'art. 272a al. 1 let. a CO dispose qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. La jurisprudence a précisé que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du propriétaire à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 er CO), en octroyant à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO, un éventuel ajournement ne pouvant être que relativement bref et ne devant pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336, c. 2b, résumé in JT 1992 I 611). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n.2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références) En l'espèce, le délai d'environ un mois imparti par l'ordonnance attaquée n'apparaît pas arbitrairement trop court au regard de la réglementation précitée et les circonstances qu'invoque le recourant ne sont pas de nature à modifier cette appréciation. Le délai de départ souhaité par le recourant équivaut d'ailleurs à une prolongation de bail prohibée par l'art. 272a al. 1 let. a CO et la jurisprudence. Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée ayant renoncé à déposer un mémoire. 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 du recourant K._____ sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L e greffi er : Du 17 septembre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L e greffi er : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ M. K._____, ■ M. Youri Diserens (pour L._____ Ltd). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'500 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 le Juge de paix des district du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud. L e greffi er :