

VD_FINDINFO HC / 2009 / 250 vom 25. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___250

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 250 du 25 juin 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 250 del 25 giugno 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DÉPENS, EXÉCUTION FORCÉE, AUTORITÉ DE CONCILIATION, AUTORITÉ JUDICIAIRE{TRIBUNAL}, RÉVOCATION{EN GÉNÉRAL} | 274a al. 1 CO, 274a CO, 274g al. 3 CO, 274g CO, 518 CPC, 94 al. 1 CPC, 94 CPC

Erwägungen

E. 1

La procédure d'exécution forcée d'une ordonnance d'expulsion est partiellement réglée par les art. 20 et 21 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305). L'art. 22 LPEBL prévoit que l'expulsion forcée suit au surplus les règles du Code de procédure civile du 14 décembre 1966 (CPC; RSV 270.11) sur l'exécution. Selon l'art. 518 CPC, lorsque l'exécution est terminée, le juge arrête les dépens à la charge de la partie contre laquelle l'exécution a été opérée. En matière non contentieuse, domaine dont relève l'exécution forcée (JT 1983 III 112), l'art. 488 let. f CPC renvoie aux règles de la procédure contentieuse en ce qui concerne les dépens. L'art. 94 al. 1 CPC institue un recours au Tribunal cantonal contre la décision relative à l'adjudication des dépens, alors même que la décision au fond n'est pas attaquée. Selon la jurisprudence, la recevabilité de ce recours est subordonnée à l'existence d'une voie de recours autre qu'en nullité contre la décision dont celle sur dépens est l'accessoire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

E. 3

ad art. 22 LPEBL, p. 207). b) Selon la doctrine, le jour de la reddition des locaux, le locataire sortant a l'obligation d'avoir accompli notamment le déménagement, le nettoyage des locaux, l'établissement d'un état des lieux et la restitution des clés (Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 815). Les lieux doivent donc être à cette date entièrement vides de tous meubles ou objets mobiliers. Toutes les clés de l'appartement loué et des annexes mises à disposition par le même contrat de bail (buanderie, cave, galetas etc.) doivent également être alors remises au bailleur. c) En l'espèce, les locataires n'avaient pas rempli les obligations susmentionnées au jour de l'exécution forcée, ainsi que cela ressort du procès-verbal de celle-ci, alors qu'un délai au 17 novembre 2008 leur avait été imparti pour ce faire par l'ordonnance d'expulsion du 21 octobre 2008. Ils ne pouvaient donc exiger des autres personnes présentes à l'exécution forcée qu'ils attendent une heure pour que les clés manquantes leur soient restituées. A cet égard les frais de serrurier pour le remplacement du cylindre de la porte palière sont pleinement justifiés. Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 4

Le recourant soutient que le prononcé de la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du 11 décembre 2008 rendait l'exécution forcée en cause caduque et qu'il n'a dès lors pas à supporter les dépens qui en résultent. a) Selon 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. Selon l'al. 3 de cette disposition, l'autorité de conciliation transmet la requête à l'autorité compétente en matière d'expulsion. A la lettre de l'art. 274a al. 1 let. d CO et 24 al. 2 LPCBL (loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles; RSV 221.311), ce n'est que si la commission est saisie d'une requête de conciliation alors qu'une procédure d'expulsion est déjà engagée qu'elle transmet la requête à l'autorité compétente. Il est sans incidence que la procédure d'expulsion ait été introduite avant ou après l'action en contestation du congé : il suffit qu'à côté de la procédure de contestation une procédure d'expulsion soit pendante pour que la commission de conciliation doive lui transmettre la requête qu'elle a reçue (ATF 117 II 554, JT 1992 I 601 cité par Ducret/Osojnak, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 5 ad art. 24 LPEBL, pp. 50-51). La transmission doit intervenir d'office, sans qu'une requête en ce sens doive être déposée (Higi, Zürcher Kommentar, 1996, n. 43 ad art. 274g CO, p. 530). Il appartient en revanche en premier lieu aux parties d'informer l'autorité de conciliation du dépôt d'une requête d'expulsion et celles-ci doivent supporter les effets d'une éventuelle absence d'information sur ce point (Higi, op. cit., n. 67 ad art. 274a CO, p. 403). En l'espèce, la transmission du dossier de la contestation du congé au juge de l'expulsion n'est pas intervenue et il ne ressort pas du dossier que l'autorité de conciliation aurait été informée de l'ouverture de la procédure d'expulsion. Les locataires ne se sont pas présentés à l'audience du juge de l'expulsion du 21 octobre 2008 et n'ont pas informé celui-ci qu'il avaient contesté le congé en cause devant la commission de conciliation. Ils ne sauraient donc tirer argument du fait que cette transmission n'est pas intervenue et que le juge de l'expulsion n'a pas examiné la question de la validité du congé avec un plein pouvoir d'examen. b) La décision de l'autorité de conciliation du 12 décembre 2008 n'a aucune portée sur la question de l'expulsion forcée, car elle se borne à classer l'affaire sans suite. En revanche, elle établit l'existence du courrier du bailleur du 11 décembre 2008 annulant le congé donné pour le 31 août 2008 et il apparaît donc que la requête d'exécution forcée déposée par le bailleur le 16 décembre 2008 procédait d'une attitude contradictoire. Toutefois, les locataires n'ont pas contesté l'avis d'exécution forcée du 16 janvier 2009, quand bien même il mentionnait les voies de recours, et il est dès lors entré en force. Le recourant est ainsi forclos à soutenir que la requête et l'avis d'exécution forcée n'étaient pas justifiés. Il ne saurait d'ailleurs, au regard des règles de la bonne foi, invoquer l'annulation par le bailleur du congé en cause pour échapper au paiement des dépens de l'exécution forcée, alors qu'il aurait pu faire valoir cet argument pour s'opposer à cette mesure. Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 236 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 du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :
Du 25 juin 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. Z._____, ■ M. Alain Vuffray (pour S._____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 714 francs 20. 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. Le greffier :

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