

VD_FINDINFO HC / 2009 / 267 vom 29. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___267

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 267 du 29 septembre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 267 del 29 settembre 2009

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, FRAIS ACCESSOIRES, RÉSILIATION IMMÉDIATE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 457 al. 1 CPC, 23 LPEBL, 29 LPEBL

Erwägungen

E. 1

L'art. 23 al. 1 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 en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Selon l'al. 2 de cette disposition, 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 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées). Déposé en temps utile par les locataires expulsés, le recours, succinctement motivé, est recevable (art. 24 al. 1 LPEBL).

E. 2

a) 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, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire. b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 al. 1 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 (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance 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. La pièce qu'ils produisent en deuxième instance est dès lors irrecevable (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). Il s'agit toutefois d'une pièce déjà produite en première instance, dont la cour de céans peut tenir compte dans la mesure définie au considérant b ci-dessus.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) En l'espèce, le montant de 466 fr. 55 réclamé par l'intimée dans la sommation du 16 février 2009 représente le solde des frais de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008, tel qu'il ressort d'un décompte définitif du 5 décembre 2008. Un solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO, sauf lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 664). Pour Lachat, si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail, tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux (*ibidem*). En l'occurrence, les locataires, qui n'ont pas procédé en première instance et qui n'étaient pas présents à l'audience du juge de paix du 18 juin 2009, n'ont pas contesté le décompte de chauffage et d'eau chaude, ni n'ont soutenu ne pas avoir reçu ce décompte. Il en va de même en procédure de recours. Au surplus, ils n'ont pas saisi l'autorité de conciliation. Le solde de décompte concerné pouvait dès lors valablement faire l'objet de la mise en demeure. c) Les recourants ont été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 466 fr. 55 dans un délai de trente jours, par courriers recommandés du 16 février 2009, reçus le 18 février suivant. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire imparti, l'intimée était dès lors autorisée à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Elle a adressé aux recourants l'avis de résiliation pour le 30 avril 2009 par formules officielles du 30 mars 2009, soit après l'échéance du délai de paiement. Cet avis ayant été notifié à ses destinataires le 1^{er} avril 2009, il s'impose de reporter l'échéance du congé au 31 mai 2009 pour respecter la durée minimum de trente jours prévue à l'art. 257d al. 2 CO. Ce report d'échéance n'affecte pas la validité du congé. Les recourants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement du solde du décompte de charges. Ils se bornent à soutenir qu'un "arrangement" aurait été conclu avec la bailleuse ou son représentant. Ils ne l'établissent toutefois pas, ni le rendent vraisemblable, la lettre de l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy du 30 mars 2009 n'établissant pas qu'un tel arrangement aurait été conclu. d) C'est dès lors de manière bien fondée que le premier juge a considéré que le non-paiement du montant de 466 fr. 55 dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO justifiait le congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO, de sorte que l'expulsion des recourants pouvait être ordonnée.

E. 4

En conclusion, le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 80 francs, solidairement entre eux (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). L'intimée, qui n'a pas déposé de mémoire, n'a pas conclu à l'allocation de dépens. 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 des recourants P._____ et J._____ sont arrêtés à 80 fr. (huitante francs), solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 29 septembre 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 à : ■ P._____, - J._____, ■ Christophe Savoy (pour N._____ SA). 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 le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois. Le greffier :

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