

VD_FINDINFO HC / 2009 / 354 vom 2. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___354

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 354 du 2 novembre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 354 del 2 novembre 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, GARAGE{CONSTRUCTION},
DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION IMMÉDIATE, LOYER | 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 le locataire expulsé, 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, 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. 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) Le recourant ne fait valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. La pièce qu'il produit en deuxième instance est donc, en principe, irrecevable (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214); elle est de toute manière sans pertinence sur le sort du recours en réforme, comme exposé plus bas.

E. 3

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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, le recourant a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 660 fr., représentant l'arriéré de loyer pour les mois de décembre 2008 à février 2009 ainsi que le solde antérieur, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation du bail, par courrier recommandé du 18 février 2009. Cet envoi est réputé reçu par son destinataire au plus tard le 7^{ème} et dernier jour du délai de garde postal (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2 p. 667). La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. Le recourant ne conteste pas que l'entier des loyers dus n'a pas été versé dans le délai imparti de trente jours. Il a versé 550 fr. le 30 avril 2009 et 220 francs le 27 mai suivant, soit hors du délai comminatoire échéant avant le dernier jour du mois de mars 2009, ainsi que, selon la pièce produite avec le recours, 350 francs le 10 août 2009. 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 au recourant l'avis de résiliation pour le 31 mai 2009 par formule officielle du 1^{er} avril précédent, soit après l'échéance du délai de paiement. L'échéance du délai de congé au 31 mai 2009 est conforme aux conditions prévues par l'art. 257d al. 2 CO. Le recourant ne le conteste du reste pas. Contrairement à ce que soutient le recourant, le paiement des loyers réclamés dans l'avis comminatoire effectué postérieurement à l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO ne rend pas le congé infondé, ni la procédure d'expulsion consécutive au dit congé (SJ 1997 p. 538 c. 2). Point n'est dès lors besoin d'examiner si le 10 août 2009, le recourant avait acquitté l'entier des montants dus à titre de loyer ou d'occupation illicite du garage loué. C'est dès lors à juste titre, et sans arbitraire, que le premier juge a considéré que le non-paiement du montant de 660 fr. 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 du recourant pouvait être ordonnée.

E. 4

En conclusion, le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 francs (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 300 fr. (art. 2 let. A ch. 3 TAg [Tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]). 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 sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs). IV. Le recourant V. _____ doit payer à l'intimée F. _____ SA la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 2 novembre 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 : ■

V. _____, ■ Christophe Savoy (pour F. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 660 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 . L e greffi er :

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