

VD_FINDINFO HC / 2009 / 400 vom 18. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___400

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 400 du 18 novembre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 400 del 18 novembre 2009

Regeste

POUVOIR D'EXAMEN, CONSTATATION DES FAITS, EXPULSION DE LOCATAIRE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, MAXIME DE DISPOSITION, ULTRA PETITA, LIMITATION AUX CONCLUSIONS DES PARTIES, QUALITÉ POUR RECOURIR | 18 al. 1 CO, 257d CO, 274g CO, 3 CPC, 23 LPEBL, 7 LPEBL

Erwägungen

E. 1

Selon la jurisprudence, seules les parties à la procédure d'expulsion peuvent recourir contre l'ordonnance en application de 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), à l'exclusion des tiers qui occupent les locaux loués et auxquels l'ordonnance est opposable (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 5 ad art. 23 LPEBL, pp. 212-213 et références). En l'espèce, la procédure d'expulsion a été ouverte contre I. _____, signataire de l'avenant du 8 novembre 2005 et du bail des 20 juillet et 3 août 2006. Le fait que H. _____ occupe les locaux en cause ne lui permet pas, au vu de la jurisprudence susmentionnée, de recourir contre l'ordonnance attaquée, de sorte que son recours doit être écarté, faute de qualité pour agir. Dans la suite de l'arrêt, le terme "la recourante" désignera donc I. _____.

E. 2

L'art. 23 LPEBL 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, la recourante a contesté le congé en cause devant la commission de conciliation. Le recours doit donc être examiné avec le pouvoir d'examen conféré par l'art. 457 CPC et non celui limité au déni de justice prévu à l'art. 23 LPEBL.

E. 3

D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu de 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 (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3). 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.

E. 4

La recourante fait valoir qu'elle n'a jamais occupé les locaux litigieux et que l'intimée a accepté les paiements effectués par H._____; elle soutient en conséquence qu'elle n'est intervenue dans les contrats en cause que comme garante et non comme titulaire des baux. Elle déduit de ces éléments que la sommation et les congés sont nuls faute d'avoir été communiqués à H._____. a) Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (méthode objective; ATF 132 III 626 c. 3.1 et références, JT 2007 I 423; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Dans le cadre de l'interprétation subjective, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris au sens habituel (moyens primaires d'interprétation; Winiger, Commentaire romand, 2003, n. 25 et 26 ad art. 18 CO, p. 86). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement de celles-ci aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation; Winiger op. cit., n. 32 ss ad art. 18 CO, pp 87 ss). En l'espèce, il ressort clairement du texte de l'avenant du

E. 8

En conclusion, le recours doit être rejeté en tant que recevable et l'ordonnance confirmée. Dès lors que la date de libération des locaux est passée en raison de l'effet suspensif accordé au recours, il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à la recourante un nouveau délai pour libérer ceux-ci. Les frais de deuxième instance des recourantes sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 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, fixés à 250 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, art. 3 et 4 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 en tant qu'il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à I._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à Lausanne, [...] (appartement de 3,5 pièces, au rez de chaussée et un garage/box au 1^{er} sous-sol). IV. Les frais de deuxième instance des recourantes sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs), solidairement entre elles. V. Les recourantes I._____ et H._____,

solidairement entre elles, doivent verser à l'intimée T. _____ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 18 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 : ■ Me Laurent Schuler (pour I. _____ et H. _____), ■ M. Therry Zumbach (pour T. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 50'076 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

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