

VD_FINDINFO HC / 2009 / 443 vom 8. Dezember 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___443

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 443 du 8 décembre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 443 del 8 dicembre 2009

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) 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 réf. citées). b) En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile par le locataire expulsé. S'agissant des conclusions du recours, on déduit des termes employés et des motifs développés que le recourant conclut à la réforme de l'ordonnance entreprise, en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée. Par ailleurs, le recourant n'invoque aucun grief pouvant s'apparenter à un des moyens de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. Le recours est ainsi formellement recevable.

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; 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 en 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; 2004 III 79). En l'espèce, le recourant n'a pas saisi préalablement la Commission de conciliation compétente pour contester la validité du congé, de sorte que le présent recours doit être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. Guignard in Ducret et alii, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 23 LPEBL; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

E. 3

a) Les liens juridiques qui unissent les parties sont ceux de sous-locataire (le recourant) à locataire principal (Service social de H. _____), selon contrat de sous-location du 26

février 2007, auquel s'appliquent toutes les règles des art. 253 ss CO (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.3.1, p. 575 s.) b) 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). En l'espèce, le recourant a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 12'200 fr., représentant l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} février 2008 au 28 février 2009 - loyers antérieurs faisant l'objet d'un arrangement de paiement par mensualités de 150 fr. non compris -, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail, par courrier recommandé du 9 février 2009. 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 au recourant l'avis de résiliation pour le 30 juin 2009 par formule officielle du 14 mai 2009, soit après l'échéance du délai de paiement. Cet avis ayant été notifié à son destinataire le 23 mai 2009, l'échéance du délai de congé respecte la durée minimum de trente jours prévue par la loi. c) Le recourant se prévaut d'un "arrangement oral" qui aurait été passé, lors de l'audience du 10 juin 2009 devant la Présidente du Tribunal des baux, entre lui-même et la représentante d[...] (Unité logement du Service social de H. _____), aux termes duquel sa dette de loyer envers l'intimée aurait été "annulée". Or, s'il est vrai qu'un accord a été trouvé entre parties lors de l'audience en question, celui-ci a consisté en une transaction sur l'objet du litige porté devant le Tribunal des baux (demande de réduction du loyer pour défauts de la chose louée, selon le recourant). Selon le procès-verbal de cette audience (produit par la partie bailleuse), le recourant a retiré sa requête devant le Tribunal des baux et l'intimée s'est engagée pour sa part "à ne pas requérir l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion contre Q. _____ jusqu'au 30 septembre 2009". Il n'est pas question dans cette transaction d'un abandon de la créance de H. _____ portant sur l'arriéré de loyers ici litigieux. La preuve d'un tel "abandon de créance" par un soi-disant accord oral n'est au demeurant pas rapportée. Non seulement le recourant se contredit lorsqu'il affirme avoir "commencé (à payer le loyer courant) en octobre 2009", mais ses allégations sur ce point sont fermement contestées par l'intimée, qui se réfère à "des procédés constants diligentés contre son débiteur" depuis qu'il occupe l'appartement de secours mis à sa disposition. Rien au dossier ne vient contredire cette prise de position. d) Quant aux autres arguments soulevés par le recourant, ayant trait à ses difficultés financières, à ses efforts considérables pour s'en sortir et au risque de poursuites qu'il encourt s'il ne paie pas ses factures, ils sont sans pertinence quant au sort réservé, sans arbitraire, par le premier juge à la requête d'expulsion de l'intimée. Si tant est que le recourant invoque à nouveau la protection sociale que doivent lui assurer les services sociaux (cf. mémoire de recours, let. g), on ne peut que renvoyer aux considérations déjà développées à ce propos par la cour de céans dans son précédent arrêt du 14 janvier 2009, qui relevait, au c. 3d (p. 7), que "tant la protection sociale que le droit au logement n'empêchent pas de recourir à la procédure d'expulsion de l'art. 257d CO, lorsque les conditions en sont réalisées. Au demeurant, [...], l'appartement qui a été mis à disposition du recourant ne lui a été attribué qu'à titre provisoire, ses revenus excédant apparemment les normes admissibles en matière d'assistance sociale".

E. 4

En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'expulsion du recourant pouvait être ordonnée. Partant, le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 422 francs (art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui a procédé seule. 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 Q._____ sont arrêtés à 422 fr. (quatre cent vingt-deux francs). IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 8 décembre 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 : ■ Q._____, ■ H._____. 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 : ■ 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.