

## **VD\_FINDINFO HC / 2009 / 60 vom 23. Juni 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-06-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___60)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 60 du 23 juin 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 60 del 23 giugno 2009

### **Regeste**

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, CONDITION SUSPENSIVE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 23 al. 2 LPEBL

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) La loi vaudoise du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme [LPEBL; RSV 221.305] prévoit le recours au Tribunal cantonal en nullité (art. 23 al. 1 LPEBL) et pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL), ce dernier pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 4 in fine ad art. 356 CPC, p. 537). La recourante, qui n'invoque aucun moyen de nullité, conclut à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Elle n'a pas contesté le congé en saisissant l'autorité de conciliation. Le pouvoir d'examen de la Cour de céans est par conséquent limité au déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL). Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt, le recours pour déni de justice est ainsi recevable. b) La production de pièces nouvelles devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales, n. 1 ad art. 25 LPEB, p. 214). Dans la mesure où, comme on l'a vu, la recourante n'invoque aucun moyen en nullité au sens de l'art. 23 al. 1 LPEBL, la pièce nouvelle qu'elle a produite à l'appui de son recours est irrecevable. Au demeurant, cette pièce n'est pas déterminante. c) D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'article 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'article 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). L'état de fait de l'ordonnance attaquée est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci.

#### **E. 2**

a) L'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Il résulte des pièces au dossier que les conditions formelles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont réunies en l'espèce. La recourante ne le conteste d'ailleurs pas. En principe, c'est de manière non arbitraire que le premier juge a considéré

que le congé était valable et qu'il a ordonné l'expulsion des deux locataires. Toutefois, il apparaît que postérieurement au congé donné le 15 octobre 2008 pour le 30 novembre 2008, les bailleurs ont accepté un "plan de désendettement" demandé par la recourante, à raison de 10 versements de 1'095 fr. 70 et d'un versement de 1'096 fr. à payer du 30 novembre 2008 au 30 septembre 2009 en plus du loyer mensuel de 666 fr. (cf. lettre de Me Patek du 7 novembre 2008). Dans cette lettre, le conseil des bailleurs ajoutait que le bail serait "remis en vigueur", dès amortissement de la dette locative, frais compris et après une période probatoire minimum de six mois. Il précisait que si les modalités de cet arrangement n'étaient pas respectées, il demanderait l'expulsion des deux locataires auprès du juge de paix, sans autre avis. Le "plan de désendettement" n'ayant pas été respecté, le conseil des bailleurs a écrit le 4 mars 2009 à la recourante, lui rappelant les termes de l'arrangement qui prévoyait un rattrapage mensuel de 433 fr. en sus des indemnités courantes de 666 fr., soit un montant de 1'099 fr., payable le 30 de chaque mois dès le 31 janvier 2009. Il semble donc que le "plan de désendettement" du 7 novembre 2008 qui prévoyait deux versements par mois a été modifié par la lettre du 4 mars 2009. Quoiqu'il en soit, le montant réclamé de 2'198 fr. pour le 12 mars 2009 et celui de 1'099 fr. pour le 31 mars 2009 n'ont pas été payés, ce que la recourante ne conteste pas. c) Se posent néanmoins la question de l'effet d'un tel arrangement lorsque le congé a déjà été donné en application de l'art. 257d al. 2 CO et celle des conséquences du non respect de l'arrangement en question. A cet égard, la Cour de céans considère que le congé a été valablement donné et que le plan de désendettement, accepté par les bailleurs, constituait une offre de conclure un nouveau bail, sous la condition suspensive que les exigences des bailleurs quant au rattrapage de l'arriéré soient réalisées. Comme cette condition n'a pas été remplie, aucun nouveau bail n'a été conclu et le congé reste valable. C'est donc sans arbitraire que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné, qu'il déployait ses effets et que les conditions de l'expulsion étaient réunies.

### E. 3

En définitive, mal fondé, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance, fixés à 406 fr. doivent être supportés par la recourante (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). La recourante doit payer aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 400 fr. à titre de dépens de deuxième instance. 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 de la recourante sont arrêtés à 406 fr. (quatre cent six francs). IV. La recourante B. \_\_\_\_\_ doit payer aux intimés S. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 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 à : ■ Mme B. \_\_\_\_\_, ■ Mme Q. \_\_\_\_\_, - Me Serge Patek (pour S. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 61'938 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 la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. Le greffier :

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