

VD_FINDINFO HC / 2009 / 62 vom 25. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___62

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 62 du 25 juin 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 62 del 25 giugno 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 457 CPC, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi 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 : 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. Selon l'alinéa 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43, c. 1a). Toutefois, 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 vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL). b) 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 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 (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3). c) Les recourants ne font valoir aucun moyen de nullité. Ils demandent de "prolonger [leur] expulsion", ce qui signifie qu'ils concluent implicitement à la réforme des deux ordonnances en ce sens qu'ils ne sont pas expulsés de l'appartement et de la place de parc extérieure qu'ils occupent. Déposé en temps utile par des parties qui y ont intérêt, le recours en réforme est recevable.

E. 2

L'art. 257d CO 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 30 jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que les conditions formelles de l'art. 257d CO sont réalisées. La bailleresse a notifié l'avis comminatoire concernant les loyers d'octobre et novembre 2008 à chacun des locataires séparément, tant pour l'appartement que pour la place de parc extérieure. Les locataires ont reçu ces avis comminatoires le 24 novembre 2008. Les congés ont été notifiés de manière similaire par

lettres recommandées du 19 janvier 2009 (soit postérieurement au délai de paiement de 30 jours) que les locataires ont reçues le 27 janvier 2009, pour le 28 février 2009, soit dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Ces points ne sont pas contestés par les recourants. Les congés sont donc valables. Les recourants invoquent leur état de santé, moyen qui n'est pas recevable dans une procédure d'expulsion au sens de la LPEBL. Ils mentionnent aussi le fait qu'ils sont à la recherche d'un appartement et qu'il y aurait lieu de "prolonger [leur] expulsion", autrement dit qu'il faut la fixer à une date postérieure à celle qui a été prévue par la juge de paix. En l'espèce, l'expulsion de l'appartement et de la place de parc extérieure a été prononcée dans les ordonnances du 1^{er} mai 2009 reçues le 4 mai 2009 pour le vendredi 29 mai 2009 à midi, ce qui est conforme aux normes usuelles. On relève que, de toute manière, les recourants n'ont pas quitté l'appartement ni libéré la place de parc extérieure jusqu'à ce jour, puisqu'ils ont recouru contre l'avis d'exécution forcée le 19 juin 2009, ayant ainsi bénéficié de facto d'un délai supplémentaire, au-delà du 29 mai 2009. C'est donc à bon droit, a fortiori sans arbitraire, que la juge de paix a considéré que les congés étaient valables et qu'elle a ordonné l'expulsion des locataires.

E. 3

En conclusion, le recours doit être rejeté et les ordonnances confirmées. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 380 francs, solidairement entre eux. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Les ordonnances sont confirmées. III. Les frais de deuxième instance des recourants B.Z._____ et A.Z._____ sont arrêtés à 380 fr. (trois cent huitante francs), solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 25 juin 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ M me B.Z._____, ■ M . A.Z._____, ■ H._____, représentée par les [...]. 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 la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut . La greffière :