

VD_FINDINFO HC / 2009 / 73 vom 1. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___73

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 73 du 1 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 73 del 1 luglio 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROLONGATION DU DÉLAI | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 457 al. 1 CPC, 23 al. 2 LPEBL, 23 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 au Tribunal cantonal contre les prononcés du juge de paix rendus en application de cette loi lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), lorsque l'assignation n'a pas été régulière (let. b) ou lorsque les règles essentielles de la procédure ont été violées et que l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43, consid. 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 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). D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11 ; 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, consid. 3).

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 trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Pour réclamer le paiement de 520 fr. à titre d'arriéré de loyer pour novembre 2008, l'intimé a adressé par recommandé du 27 novembre 2008 au recourant une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement, l'intimé a signifié au recourant, par avis officiel sous pli recommandé du 16 janvier 2009, que le bail était résilié pour le 28 février 2009. Le recourant n'a pas contesté l'existence d'un arriéré à l'origine de la mise en demeure ni n'a

démontré s'en être acquitté dans le délai imparti. Par ailleurs, il ne résulte pas du certificat médical qu'il a produit à l'appui de son recours que le recourant aurait été incapable de se présenter à l'audience du juge de paix du 28 avril 2009. Son droit d'être entendu n'a donc pas été violé. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé l'expulsion. Le délai qu'il a fixé pour la libération des locaux est conforme à celui généralement admis par la jurisprudence et ne prête pas le flanc à la critique (cf. Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196).

E. 3

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance, fixés à 150 fr. doivent être supportés par le recourant (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Le recourant doit payer à l'intimé la somme de 50 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 4 Tag [Tarif 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 L._____ doit verser à l'intimé R._____ la somme de 50 fr. (cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 1 juillet 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 : ■ M. L._____, ■ Mme Geneviève Gehrig (pour R._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'560 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 d'Aigle. Le greffier :

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