

VD_FINDINFO HC / 2009 / 82 vom 2. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___82

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 82 du 2 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 82 del 2 luglio 2009

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL, ACTION EN CONTESTATION, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, RETARD INJUSTIFIÉ, DÉLAI DE GARDE | 257d CO, 274g CO, 457 CPC, 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: 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'al. 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée. 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 c. 2a; JT 2004 III 79). En l'espèce, les recourants ont contesté le congé litigieux devant la Commission de conciliation. Leur recours doit donc être examiné en droit par la Chambre des recours avec un plein pouvoir d'examen.

E. 2

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). 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. Il permet donc à la cour de céans de statuer en réforme.

E. 3

Ayant recouru uniquement en réforme, les recourants ne peuvent produire des pièces nouvelles (cf. Guignard in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées). Les pièces nouvelles qu'ils ont jointes à leur recours sont donc irrecevables.

E. 4

Les recourants soutiennent qu'ils étaient à jour dans le paiement de leurs loyers au 31 mai 2009.

E. 4.1

a) Selon l'art. 257d CO, 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). b) En l'espèce, les avis comminatoires de l'art. 257d CO ont été adressés à chacun des locataires, sous plis recommandés du 14 août 2008, et mentionnaient qu'à défaut de régler l'arriéré de loyer du mois d'août 2008 dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié. Ces plis ont été retournés à leur expéditeur avec la mention postale "non réclamé". Les recourants sont réputés avoir eu connaissance de la mise en demeure le dernier jour du délai de garde (ATF 119 II 47 c. 2, JT 1994 I 206). Le loyer arriéré n'a pas été réglé dans le délai de 30 jours imparti. Postérieurement à l'échéance de ce délai, le bailleur a par conséquent adressé séparément aux deux locataires, par avis officiels recommandés du 3 octobre 2008, la résiliation de leur bail, pour le 1^{er} décembre 2008. Selon les avis "track and trace" figurant au dossier, les locataires n'ont pas retiré les plis recommandés. Le recours interjeté par les locataires indique que "M. B.S. _____ affirme n'avoir pas eu formellement connaissance que le bail soit résilié (...)". Toutefois, dans la lettre signée par les deux recourants, adressée le 12 novembre 2008 à la commission de conciliation, il est mentionné : "J'accuse réception de la notification de la résiliation de bail à loyer de Livit S.A. (...)" et "reçu le courrier par lettre normal (sic) le 8.novembre 2008, daté au 6.nov.2008 de Livit SA (vu que j'étais absent et ne pouvais chercher le recommandé ce jour, en outre je travail (sic) tout (sic) la semaine à Genève), (...)". Le mois de novembre évoqué dans le courrier précité résulte vraisemblablement d'une erreur de plume des recourants; ils ont voulu parler du mois d'octobre, compte tenu du délai de 30 jours qu'il convient dans ce cas de respecter pour saisir la commission de conciliation. Il convient donc, au vu de ce qui précède, d'admettre que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, que le congé est valable et que l'expulsion est fondée.

E. 4.2

Pour justifier leur maintien dans les lieux, les recourants invoquent encore d'autres moyens (difficultés à trouver un logement, enfant en âge de scolarité). Ces moyens sont toutefois sans pertinence, dans le cadre d'une procédure d'expulsion fondée sur la LPEBL.

E. 4.3

Enfin, la date d'expulsion qui a été fixée aux recourants (2 juin 2009), compte tenu de la date de l'ordonnance attaquée, du 5 mai 2009, est d'une durée usuelle. Il n'y a pas lieu de la reporter à une date ultérieure.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 200 francs, solidairement entre eux. Succombant à l'action, les recourants doivent payer à l'intimée, solidairement entre eux, 250 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 des recourants sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. Les recourants A.S. _____ et B.S. _____ doivent payer, solidairement entre eux, à l'intimée R. _____ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de

deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 2 juillet 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 : ■ Mme A.S. _____ et M. B.S. _____, ■ M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour R. _____). 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 le Juge de paix du district de Lausanne. La greffière :

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