

VD_FINDINFO HC / 2010 / 141 vom 11. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___141

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 141 du 11 mars 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 141 del 11 marzo 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, INTERDICTION DE L'ARBITRAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL, LOYER, RÉSILIATION | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 272a al. 1 let. a CO, 457 al. 1 CPC, 457 al. 2 CPC, 457 CPC, 9 Cst., 23 al. 2 LPEBL, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 23 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 (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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; ATF 119 II 241 c. 4b et c). Autrement dit, l'art. 23 al. 2 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 du 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; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79 ; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références). b) En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire. Le recourant demande une modification de l'ordonnance entreprise, en ce sens que la date de l'expulsion est reportée. Interjeté en temps utile (cf. art. 24 al. 1 LPEBL), le recours est formellement recevable.

E. 2

a) Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces

du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

E. 3

a) 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 ou 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) Sans contester avoir eu du retard dans le paiement des loyers, le recourant fait valoir que, affaibli financièrement notamment par la perte de son emploi à 50% à X. _____, il a essayé de négocier un arrangement avec la régie pour régler les loyers en retard, mais qu'il ne lui a pas été possible de verser la somme exigée dans le délai comminatoire. Il estime que le mandataire de l'intimée, qui a introduit des poursuites à son encontre et demandé la prise d'inventaire dans les locaux loués, use de procédés abusifs démontrant une absence de volonté de négocier avec lui. Il allègue en outre avoir effectué deux versements de 1'605 fr. chacun en octobre et novembre 2009, dont l'un seulement a été retenu dans l'ordonnance attaquée. Il fait enfin grief au mandataire précité de l'avoir empêché de négocier la revente de son commerce dans des conditions acceptables. c) Ces griefs sont infondés. En effet, le recourant n'a pas rapporté la preuve par pièces des paiements de loyers arriérés qu'il allègue avoir effectués, celui de 1'605 fr. le 6 novembre 2009 retenu par le premier juge ayant été admis par les deux parties. Quoi qu'il en soit, ces versements n'ont pas été faits dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti en vertu de l'art. 257d al. 1 CO pour s'acquitter de l'entier de la somme en souffrance, soit 4'835 fr. correspondant aux loyers du local commercial et de la place de parc pour les mois d'avril à juin 2009, ainsi qu'aux frais de rappel par 20 francs. L'intimée était dès lors habilitée, à l'expiration dudit délai, à résilier les deux contrats de bail pour le 30 septembre 2009 et c'est avec raison que le premier juge a tenu cette résiliation pour valable. Par ailleurs, on ne saurait qualifier d'abusif le comportement de l'intimée, respectivement celui de son mandataire, qui consiste à user des procédés qui lui sont offerts par la loi pour tenter de récupérer ce qui lui est dû ou pour exercer son droit de rétention sur les meubles se trouvant dans les locaux loués (cf. art. 268 CO). La bailleuse était donc en droit de requérir l'expulsion du locataire, sans que sa requête s'apparente, selon les termes du recourant, à «une forme de harcèlement» ou que l'on puisse reprocher à l'intimée une attitude contraire à la bonne foi. Le délai de libération des locaux loués fixé par le premier juge au 29 décembre 2009 à midi, soit un peu moins d'un mois dès l'audience du 2 décembre 2009 et une vingtaine de jours dès la réception de l'ordonnance, apparaît quant à lui admissible - ou en tout cas pas arbitraire - au regard de la jurisprudence de la cour de céans (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les références citées), compte tenu du fait que le recourant savait depuis la résiliation qui lui avait été notifiée le 12 août 2009 qu'il devait libérer les locaux litigieux pour le 30 septembre 2009. Ce délai de libération ne saurait en particulier être prolongé pour permettre au recourant, comme il le demande, de trouver un arrangement avec l'intimée, car cela équivaudrait à une prolongation de bail exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO.

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 300 francs. 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 A.C. _____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. Le recourant doit verser à l'intimée J. _____ SA la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffière : Du 11 mars 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ M. A.C. _____, ■ M. Thierry Zumbach (pour J. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 9'630 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 greffière :

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