

VD_FINDINFO HC / 2010 / 151 vom 17. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___151

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 151 du 17 mars 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 151 del 17 marzo 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 257d CO, 9 Cst., 23 LPEBL, 29 LPEBL

Erwägungen

E. 1

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), qui 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, 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; JT 2009 III 79 c. 2a pp. 83/84). Autrement dit, 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 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 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. Le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire. 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 2009 III 79 c. 2b p. 84; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier.

E. 2

Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. 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, 3ème éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537; cf. aussi sur la notion d'arbitraire : ATF 134 I 263, c. 3.1 p. 265/266; ATF 133 II 257 c. 5.1 pp. 260/261; ATF 132 I 13 c. 5.1; ATF 129 I 173 c. 3.1). Il ne suffit pas que la

motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 133 I 149 c. 3.1 p. 153).

E. 3

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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 sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (ATF 120 II 31, rés. JT 1995 I 155; SJ 2005 I 310 c. 3.1; SJ 2004 I 424 c. 3.1) ou n'a pas formulé de manière assez claire ses prétentions lorsqu'il a imparti le délai comminatoire (Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, p. 153 qui renvoie à l'ATF 120 II 31 à la note infrapaginale 677). Au jour de la notification de l'avis comminatoire, il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF du 14 juin 2000, publié in CdB 2000 p. 107, sp. 109). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance (mois de calendrier impayés; Lachat, Le droit du bail, 2008, p. 666), soit par l'indication d'un montant d'arriéré de loyer précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (CREC I du 28 mars 2007/133 c. 3.3 et les arrêts cantonaux cités). En l'espèce, dans sa mise en demeure du 12 août 2009, la bailleuse a indiqué au locataire qu'il devait s'acquitter des loyers échus pour les mois de juin 2009 à août 2009, pour une somme de 1'635 francs. Il n'était ainsi pas fait mention du fait que ce montant s'entendait déduction faite d'un acompte de 765 fr., qui avait été payé par le locataire le 23 juin 2009 sur le loyer de juin 2009. Toutefois, il n'y a pas d'équivoque quant à la créance en souffrance dans cet avis : celle-ci comprend le solde du mois de juin et les mois de juillet et août 2009. Le locataire ne pouvait pas se méprendre, puisque le montant réclamé correspond au franc près à ce qu'il devait encore payer à la bailleuse sur les trois mois échus. Au demeurant, l'intimé n'a pas réagi à réception de ce courrier ni soulevé de moyen au sujet de ce qui précède. De surcroît, il a fait défaut à l'audience de jugement. Dans ces conditions, il est choquant - partant arbitraire - de refuser d'ordonner l'expulsion du locataire en demeure pour le motif que la bailleuse n'a pas mentionné le détail de l'arriéré de loyer.

E. 4

En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que L._____ doit quitter et rendre libres les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne (appartement de deux pièces et une cave), dans le délai que fixera le Juge de paix du district de Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties (1). A défaut de quitter volontairement les locaux, L._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC, qui seront précisées

dans le dispositif (2). Les frais de première instance de B. _____ SA sont arrêtés à 300 fr. (3) et les dépens de première instance dus par L. _____ à 300 fr. (4). Les frais de seconde instance de la recourante sont arrêtés à 200 fr. (art. 230 TFJC). L'intimé doit verser à la recourante la somme de 200 fr. à titre de dépens de seconde instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est réformée en ce sens que : 1. L. _____ doit quitter et rendre libres les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne (appartement de deux pièces et une cave), dans le délai que fixera le Juge de paix du district de Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

2. A défaut de quitter volontairement ces locaux, L. _____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile, étant précisé que : a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ; b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ; c) la réquisition d'exécution forcée de la partie requérante devra intervenir dans les deux mois suivant le délai fixé dans cette ordonnance, sous peine de caducité de l'ordonnance. 3. Les frais de première instance de la requérante sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). 4. L'intimé L. _____ doit verser à la requérante B. _____ SA la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de première instance. III. Les frais de seconde instance de la recourante sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. L'intimé L. _____ doit verser à la recourante B. _____ SA la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de seconde instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 17 mars 2010 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ B. _____ SA, ■ M. L. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'400 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

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