

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 155 vom 19. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_155](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___155)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 155 du 19 mars 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 155 del 19 marzo 2010

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1

a) 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'alinéa 2 de cette disposition, 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 (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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, les recourants n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. 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 Chambre des recours dispose du 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 constant 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 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).

### E. 2

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 (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). En l'espèce, pour réclamer le paiement de 3'680 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet et août 2009, l'intimée a adressé aux recourants, par courriers recommandés séparés du 10 août 2009, une mise en demeure

comportant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'intimée a résilié le bail pour le 31 octobre 2009, par formules officielles adressées sous plis recommandés le 23 septembre 2009 à chacun des recourants. b/aa) Le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.3.5, p. 671). La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire. bb) En première instance, la recourante V.\_\_\_\_\_ a produit un courrier adressé à la gérance immobilière le 24 novembre 2009, dans lequel elle relevait qu'elle n'avait aucun retard dans le paiement des loyers. Etaient annexés à ce courrier six récépissés postaux attestant de versements en faveur de la gérance de 1'840 fr. chacun - soit le montant du loyer - les 6 juillet, 12 septembre, 12 octobre et 10 novembre 2009 sur le compte de chèque postal numéro [...] d'UBS SA. Les dates des sceaux postaux ne sont pas lisibles sur les deux derniers récépissés mais on peut supposer qu'elles avaient trait aux mois de juin et août 2009. Il ressort également du dossier de première instance que la gérance immobilière a répondu à cette lettre le 1<sup>er</sup> décembre 2009, indiquant que les paiements des 12 septembre et 12 octobre 2009 n'avaient pas été perçus - ceux-ci comportant «certainement une erreur de référence» -, et invitant la recourante à procéder à une recherche auprès de Postfinance. Tout en rappelant l'absence de paiement le 1<sup>er</sup> février 2009, la représentante de la bailleuse mentionnait enfin que «pour notre part, votre loyer est actuellement payé au 31 août 2009». Le premier juge n'a pas tenu compte de ces deux courriers. En deuxième instance, les recourants ont produit une copie de onze récépissés postaux, qui attestent du versement des loyers pour toute l'année 2009, à l'exception du mois de février. Il en ressort tout particulièrement que le loyer des mois de juillet et août 2009 pour lesquels l'avis comminatoire a été adressé ont été payés les 6 juillet et 6 août 2009. Tous les versements 2009 ont été opérés avec les mêmes indications quant au destinataire et au compte de chèque postal concerné, les références remplies à la main correspondant au demeurant aux bulletins préimprimés adressés par la gérance au recourant, comme l'atteste le récépissé portant le sceau postal du 10 janvier 2009. Un éventuel problème de comptabilisation des paiements au sein de la représentante de l'intimée n'apparaît donc pas résulter d'une erreur des recourants dans l'indication du numéro de référence, contrairement à ce qu'a laissé supposer la gérance dans son courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2009. cc) Il est vrai que les récépissés postaux produits avec le recours viennent pour partie compléter ceux déposés en première instance, de sorte que ces pièces sont dans cette mesure nouvelles. En principe, la production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, sauf celles servant à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le grief tiré de l'abus de droit en raison du déroulement de la procédure est assimilable à la violation d'une règle essentielle de la procédure cantonale et s'apparente à un moyen de nullité (ATF 111 II 62 c. 3; ATF 83 II 345), de sorte qu'il faut admettre que, dans un tel cas, le recourant doit pouvoir produire des pièces nouvelles à l'appui de son recours. Commet notamment un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 215; CREC I, 20 avril 2009, n o 200). En l'espèce, on peut s'étonner que l'intimée - pourtant représentée par un mandataire professionnel - ne se soit pas exprimée dans ses déterminations du 11 mars 2010 sur les versements du loyer, qui ont

manifestement été opérés régulièrement au vu des récépissés produits par les recourants, le paiement du loyer du mois de juillet 2009 ayant au demeurant été établi par pièce en première instance déjà. Il convient également de relever que, dans son courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2009, la représentante de la bailleuse a indiqué que le loyer était actuellement payé au 31 août 2009. Au vu du comportement de l'intimée, les pièces nouvelles sont, conformément à la jurisprudence susmentionnée, recevables en deuxième instance. Sur la base de celles-ci et du dossier, il y a lieu d'admettre que la résiliation signifiée le 23 septembre 2009 est nulle, l'avis comminatoire du 10 août 2009 ayant été adressé alors que les loyers litigieux des mois de juillet et août 2009 avaient été payés les 6 juillet et 6 août 2009.

### E. 3

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée et les chiffres II et IV de son dispositif supprimés. Elle est confirmée pour le surplus. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 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, les recourants ont droit à des dépens de deuxième instance. Ayant agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, ceux-ci sont fixés à 300 fr., en remboursement des frais de justice. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée comme suit aux chiffres I, II et IV de son dispositif : I. La requête d'expulsion est rejetée. II. et IV. Supprimés. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). IV. L'intimée T. \_\_\_\_\_ SA doit verser aux recourants V. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : L a greffière : Du 19 mars 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Mme V. \_\_\_\_\_, ■ M. R. \_\_\_\_\_, - M. Jean-Marc Schlaeppli (pour T. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 71'760 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut. L a greffière :

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