

VD_FINDINFO HC / 2010 / 172 vom 25. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___172

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 172 du 25 mars 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 172 del 25 marzo 2010

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, DEMEURE, EXIGIBILITÉ, EXPULSION DE LOCATAIRE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, RÉSILIATION, REJET DE LA DEMANDE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 274g al. 1 let. a CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 7 RULV

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; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'espèce, les recourants ont contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. La cour de céans dispose donc d'un libre pouvoir d'examen en droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, p. 213). 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 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 2009 III 79; JT 2008 III 12; JT 1993 III 88; 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.

E. 2

a) L'art. 257d al. 1 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). Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix

jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I, 18 février 2010, n o 89; CREC I, 28 août 2007, n o 420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129). L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, op. cit., n.

E. 5

ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 666). b) En l'espèce, la représentante de l'intimé a adressé une mise en demeure préalable aux recourants le 19 juin 2009, indiquant qu'à défaut de paiement du loyer du mois en cours dans les dix jours, «le bailleur pourra exiger que le loyer et l'acompte de chauffage soient dès le début du mois prochain payés trimestriellement à l'avance». Dans sa correspondance du 10 août 2009, la gérance a rappelé aux recourants qu'ils étaient en retard dans le paiement du loyer et indiqué que, dès le début du mois d'août, le versement des loyers et acomptes de chauffage était exigé par trimestre civil d'avance. Dans ce même courrier, elle a en outre mis les locataires en demeure de s'acquitter dans les trente jours du montant de 4'860 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet, août et septembre 2009, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. La gérance n'a fait aucune distinction entre les loyers des mois de juillet et août 2009, qui étaient échus, et celui de septembre 2009, qui ne l'était pas encore. Dès lors que la formulation utilisée dans la mise en demeure préalable du 19 juin 2009 était potestative, elle ne dispensait pas l'intimé de procéder - conformément à la jurisprudence susmentionnée - en deux étapes distinctes, soit communiquer aux recourants sa volonté d'obtenir le paiement des loyers par trimestre d'avance et, pour les loyers non acquittés trimestriellement, notifier ultérieurement la commination à forme de l'art. 257d CO. Comme relevé précédemment, le loyer du mois de septembre 2009 n'était d'ailleurs pas échu au moment de la mise en demeure du 10 août 2009. C'est par conséquent à tort que le premier juge a considéré que le congé était valable et qu'il a prononcé l'expulsion. Bien fondé, le recours doit être admis. c) Les recourants ayant agi devant le juge de paix sans l'aide d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens de première instance. 3. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, les chiffres II, IV et V étant supprimés et le chiffre III confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants,

solidairement entre eux, 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, les recourants, créanciers solidaires, ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 950 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance attaquée est réformée comme il suit : I.-

La requête d'expulsion est rejetée. II.- Supprimé. III.- Les frais de justice de la partie bailleuse sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). IV. et V. Supprimés. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'intimé K._____ versera aux recourants, créanciers solidaires, la somme de 950 fr. (neuf cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : L a greffière : Du 25 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 : ■ Me David Moinat (pour A.P._____ et B.P._____), ■ M. Jean-Marc Decollogny (pour K._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 77'760 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Lausanne. L a greffière :

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