

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 250 vom 5. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_250](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___250)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 250 du 5 mai 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 250 del 5 maggio 2010

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, APPRÉCIATION DES PREUVES, INTERDICTION DE L'ARBITRAIRE, EFFICACITÉ, EXPULSION DE LOCATAIRE, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 457 al. 1 CPC, 457 CPC, 9 Cst., 23 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); 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 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). 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.

### 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, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 134 II 124 c. 4.1; ATF 128 I 273; ATF 126 III 438; ATF 125 I 166 c. 2a).

### E. 3

a) Le recourant expose qu'il n'existe pas de contrat de bail écrit et que l'arrangement oral trouvé par les parties prévoit le paiement d'un montant de 200 fr. par mois, et non de 400 fr. comme retenu dans l'ordonnance entreprise. Il indique que le loyer était couvert par des travaux de démontage, de nettoyage et de remontage du poulailler - qu'il a effectués jusqu'en 2008 - et que ceux-ci ont dépassé la somme due pour le local qu'il occupe. Il ajoute qu'il a remis à deux reprises à l'intimée, de main à main et sans quittance, la somme de 2'400 fr. en mars 2008 et en 2009. b) 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). c/aa) Le recourant estime que c'est à tort que le juge de paix a retenu un loyer mensuel de 400 fr., invoquant ainsi le grief d'appréciation arbitraire des preuves. Ce moyen - qui relève de l'art. 23 al. 1 let. c LPEBL - est recevable, dès lors que la Chambre des recours est liée par les faits constatés par le premier juge, dans les limites de l'art. 457 CPC (cf. Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 23 LPEBL, p. 209). Il appartient au bailleur qui entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement de rapporter la preuve que les conditions en sont réalisées (Guignard, op. cit., n. 4 ad art. 14 LPEBL, p. 192). L'intimée devait ainsi notamment établir le montant du loyer. Il est arbitraire de retenir, sur la base des seules déclarations de la bailleresse - contestées par le recourant -, que le loyer s'élève en l'espèce à 400 fr. par mois. Le recourant admettant un loyer mensuel de 200 fr. et en l'absence de tout autre élément de preuve, le premier juge ne pouvait, sans arbitraire, retenir un loyer supérieur à 200 fr. par mois. bb) Cela étant, se pose la question de savoir si le congé signifié ne serait pas inefficace - soit dénué d'effet juridique - parce qu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Tel est le cas du congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû. En effet, le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses, mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact (CREC I, 23 avril 2009, n o 223 c. 4; CREC I, 18 janvier 2006, n° 89 c. 3). En l'espèce, abstraction faite de la question de la compensation et des paiements effectués, la mise en demeure - fondée sur un loyer de 400 fr., alors qu'il n'est pas établi qu'il soit supérieur à 200 fr. - est en tout état de cause intervenue pour le double de la somme effectivement due à titre de loyer. La sommation a ainsi porté sur un montant largement disproportionné par rapport à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée. Le congé est dès lors inefficace et l'expulsion infondée, ce qu'il convient de constater nonobstant le fait que la commission de conciliation n'a pas été saisie (CREC I, 23 avril 2009, n o 223 précité; CREC I, 18 janvier 2006, n° 89 précité).

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, que les frais de justice de la bailleresse sont arrêtés à 250 fr. et qu'il n'est pas alloué de dépens. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Le recourant obtenant gain de cause, il a droit à des dépens de deuxième instance. Dès lors qu'il a agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, ceux-ci sont fixés à 350 fr., en remboursement de ses 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 il suit : I. La requête d'expulsion est rejetée. II. Les frais de justice de la partie bailleresse sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). III. Il n'est pas alloué de dépens. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'intimée N. \_\_\_\_\_ SA doit verser au recourant C. \_\_\_\_\_ la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

#### **E. 5**

mai 2010 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 : ■ M. C. \_\_\_\_\_, ■ M. Pascal Stouder (pour N. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 17'200 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 du Gros-de-Vaud. La greffière :

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