

VD_FINDINFO HC / 2010 / 258 vom 4. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___258

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 258 du 4 mai 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 258 del 4 maggio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, TACITE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 271a al. 1 let. b CO, 274g al. 1 let. a CO, 310 CO, 457 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst., 23 al. 1 LPEBL, 23 al. 2 LPEBL, 24 al. 1 LPEBL, 29 LPEBL, 5 LPEBL

Erwägungen

E. 1

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 en nullité au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice. Ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées). Déposé en temps utile par les locataires expulsés, le recours est formellement recevable (art. 24 al. 1 LPEBL).

E. 2

a) S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à 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 retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; JT 1993 III 88). 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. Dans un tel cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'espèce, les recourants ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, pp. 213 s.). Les pièces nouvelles, qui ne tendent pas à établir une irrégularité constituant un moyen de nullité, sont irrecevables (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214 s., et la jurisprudence citée).

b) En l'espèce, sur la base du dossier et des pièces qui le composent, il y a lieu de compléter l'ordonnance attaquée sur les points de fait suivants : - les paiements de l'arriéré intervenus hors délai, notamment les quittances des 28 août et 18 septembre 2009, portent la mention de la bailleuse " à porter en amortissement du compte ci-dessus, tous éventuels droits acquis antérieurement réservés "; - par courrier du 23 novembre 2009, l'intimée, après avoir

rappelé son projet de remettre l'immeuble sous forme de « droit distinct de superficie » à une coopérative d'habitation afin qu'il soit transformé ou rénové, a proposé aux recourants une " convention de prêt à usage sans location " portant sur le même appartement, faute pour elle de pouvoir les reloger dans des logements de secours, contrat que les recourants ont refusé de signer; - les recourants, toujours dans l'appartement, ont versé, en février et mars 2010, le montant de 100 fr. par mois demandé en couverture des charges prévu dans le contrat de prêt à usage; - il résulte d'une communication datée du 5 février 2010 adressée par la coopérative d'habitation aux occupants de l'immeuble sis [...] notamment qu'un pré-projet était en consultation auprès de la municipalité, mais qu'aucune convention n'avait été conclue avec la Ville en l'état concernant une possible réalisation du projet, encore à concevoir.

E. 3

L'art. 257d CO prévoit que, 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 30 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, par lettre recommandée du 4 juin 2009, la bailleuse a indiqué à B.T. _____ qu'elle était en demeure d'un montant de 1'448 fr. 70 représentant le solde des loyers échus de la période du 1^{er} février au 30 juin 2009, payable d'avance mensuellement. Elle avertissait également la locataire qu'à défaut de paiement dans les trente jours, elle résilierait le bail avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Le même courrier a été adressé au conjoint de la prénommée, A.T. _____. Les recourants n'ont pas retiré le pli recommandé qui leur était adressé. Finalement, par pli recommandé du 21 juillet 2009, également non réclamé, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 août 2009. L'avis comminatoire adressé aux locataires s'avère conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. S'agissant du délai comminatoire, il commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours, comme en l'espèce (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134 s.). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti en l'occurrence, la notification par la bailleuse, postérieurement à l'échéance dudit délai, d'une résiliation du bail pour le 31 août 2009 respectait le délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois prévu par l'art. 257d al. 2 CO. C'est en vain que les recourants plaident que les mois de juin et juillet sont des mois de vacances et que la bailleuse a fait preuve de mauvaise foi en notifiant les avis pendant qu'ils étaient absents. Ce moyen est en effet téméraire. D'abord, le mois de juin n'est pas réputé pour être un mois où les vacances sont notoires. Ensuite, il n'y a pas de fêtes judiciaires en matière d'expulsion (art. 5 LPEBL). Enfin, de toute manière, celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire.

E. 4

Les recourants soutiennent que le congé serait abusif au motif que la bailleuse cherche en réalité à vider l'immeuble de ses locataires pour pouvoir le remettre en droit de superficie à une coopérative d'habitation. Selon eux, en ne statuant pas sur ce moyen, le premier juge

aurait violé une règle essentielle de la procédure. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101) le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Dans le canton de Vaud, cette exigence est également rappelée dans la Cst-VD (Constitution cantonale du 14 avril 2003; RSV 101.01), à son art. 27 al. 2. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de la décision et l'attaquer en toute connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens et griefs invoqués par les parties et peut se limiter, sans arbitraire, à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 133 III 439 c. 3.3; 130 II 530 c. 4.3; 129 I 232 c. 3.2, JT 2004 I 588). A cet égard, le premier juge, agissant en procédure orale et sommaire (art. 13 al. 1 LPEBL), n'avait pas à motiver plus amplement l'ordonnance litigieuse, qui contient les éléments essentiels à l'appui de sa décision. D'ailleurs, la motivation est d'autant plus suffisante que les recourants ont pu attaquer celle-ci en faisant valoir tous les moyens qu'ils souhaitaient voir examiner par l'autorité de recours. Au demeurant, s'il apparaît que, comme l'explique l'intimée, il existe certes un projet de transfert de l'immeuble à un tiers susceptible de le réhabiliter et de le transformer en logements sociaux, force est toutefois de constater que, contrairement aux affirmations des recourants, aucun droit de superficie n'a été accordé à ce jour à la coopérative d'habitation impliquée et donc, a fortiori, pas en février 2009. En l'état, rien n'est formalisé et aucun préavis n'a été transmis au conseil communal de la Ville. De toute manière, comme le rappelle à juste titre l'intimée, les intentions de la bailleuse en la matière importent peu, puisqu'il est constaté que la résiliation est intervenue pour des retards dans le paiement des loyers exclusivement. Quant à l'art. 271a al. 1 let. b CO invoqué par les recourants, qui prévoit que le congé donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale défavorable au locataire est annulable, force est de constater que les conditions d'application de cette disposition ne sont de toute manière pas réunies en l'occurrence. En effet, en premier lieu, il n'existe pas d'alternative (payer plus ou partir). Ensuite, la modification ou la résiliation proposée peut ne pas être abusive et contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105 c. 3b/aa). Enfin, le locataire doit démontrer le lien direct entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention (Lachat, op. cit., n. 5.3, pp. 742-743); or, dans le cas présent, on ne saurait reprocher à la bailleuse de tenir informés ses locataires des discussions en cours avec la coopérative, ce qui est plutôt la marque de la bonne foi, alors qu'elle aurait pu négocier et mettre ceux-ci devant le fait accompli. Cela étant, le moyen soulevé par les recourants doit être rejeté.

E. 5

a) Enfin, les recourants soutiennent qu'en proposant un contrat de prêt à usage, l'intimée a démontré qu'elle acceptait une reconduction tacite du bail. Il est vrai que l'intimée, qui avait résilié le bail pour le 31 août 2009, a attendu le 18 janvier 2010 pour requérir du juge de paix l'expulsion des locataires. De plus, elle leur a proposé un "contrat de prêt à usage sans location" consistant à rester dans le même appartement moyennant paiement des charges mensuelles, par 100 francs. Il est également vrai que l'intimée n'a pas mentionné avoir accepté les paiements à titre d'éventuelle indemnité pour occupation illicite des locaux. b) Selon la doctrine et la jurisprudence, il faut admettre exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants à la suite d'une résiliation lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la

restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserves (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., n. 4.5.1, p. 185, et la jurisprudence citée). Le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion d'un contrat tacite (Lachat, ibidem, n. 4.5.2). c) En l'espèce, l'argument des recourants ne tient pas. Tout d'abord, l'un des éléments constitutifs du contrat tacite consiste dans le fait que le locataire continue à payer le loyer. Or, tel n'est pas le cas en l'occurrence, puisqu'à l'exception du paiement des arriérés faisant l'objet de la mise en demeure (en août et septembre 2009), il n'est pas démontré que les recourants ont continué à payer le loyer qui était dû selon le contrat de bail. Au contraire, il apparaît qu'ils n'ont payé, et ceci depuis le mois de février 2010 seulement, que le montant de 100 fr. prévu en couverture des charges proposé pour le contrat de prêt, mais en aucun cas le loyer prévu par le bail résilié. Cette condition pour admettre une reconduction de bail tacite n'est dès lors pas remplie. Ensuite, les recourants n'ayant pas signé la proposition de contrat de prêt à usage, il est difficile de tirer argument du paiement (partiel) des charges, puisque, à défaut clair d'acceptation dudit contrat par les locataires, on ne saurait soutenir que ce contrat est venu à chef. De toute manière, dans le cadre du prêt à usage, le prêteur peut réclamer la chose quand bon lui semble (art. 310 CO). Enfin, si la réserve " des droits acquis " mentionnée par la bailleresse en rapport avec les paiements de l'arriéré de loyer intervenus hors délai est une formule peu précise, voire peu adéquate, elle garde tout de même sa valeur en ce sens que l'on peut comprendre que l'intimée ne renonçait pas aux procédures en cours. On ne saurait d'ailleurs reprocher à l'intimée, qui est non seulement la bailleresse, mais également l'autorité chargée de reloger les personnes expulsées, d'avoir cherché une solution provisoire pour les recourants. Ce dernier moyen doit ainsi également être rejeté.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à nouveau le délai de libération des locaux actuellement occupés par les recourants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). L'intimée, qui obtient gain de cause, n'a pas consulté de mandataire, de sorte qu'il ne se justifie pas de lui allouer des dépens. 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. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.T. _____ et B.T. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent, [...] (appartement de 2 pièces au 1^{er} étage, ainsi qu'une cave et un galetas). IV. Les frais de deuxième instance des recourants A.T. _____ et B.T. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :
Le greffier : Du 4 mai 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 à : ■ Me Pierre-Louis Imsand (pour A.T. _____ et B.T. _____), ■ Ville de X. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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 greffier :

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