

VD_FINDINFO HC / 2010 / 294 vom 21. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___294

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 294 du 21 mai 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 294 del 21 maggio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 8 al. 1 CC, 257d CO, 266n CO, 274g al. 1 CO, 457 CPC

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi 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 : 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, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, celui-ci 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 2008 III 12; JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, ad art. 23 LPEBL, n. 4, 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., ad art. 24 LPEBL, n. 1, pp. 213-214). b) Le recours, déposé en temps utile (art. 24 al. 1 LPEBL), tend implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée. Il est recevable. c) D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un 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 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

E. 2

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 30 jours au moins pour les baux d'habitations et ceux 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). Le bail prévoit le paiement d'un loyer de 1'490 fr., plus 100 fr. de charges, loyer payable mensuellement d'avance. Il n'est conclu qu'entre la bailleuse et OB. _____. Par courrier adressé le 25 septembre 2009 aux deux locataires, la bailleuse a indiqué qu'elle restait dans l'attente du paiement du montant total de 4'770 fr. dû pour les loyers et charges de

juillet, août et septembre 2009, et qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, elle résilierait le bail en application de l'art. 257d CO. Par avis, notifié le 4 décembre 2009 à chaque locataire, sur formule officielle, elle a résilié le bail pour le 31 janvier 2010. Le délai comminatoire a commencé 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 (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.2.2, pp. 667-668; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleuse d'une résiliation pour le 31 janvier 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO. Peu importe que, par la suite, les arriérés aient été payés (Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.3, p. 668), ce qui n'est d'ailleurs pas allégué ici.

E. 3

a) Les recourants soutiennent tout d'abord que dans la mesure où ils sont mariés, le bail aurait dû être adapté par la gérance et que la résiliation adressée à l'épouse ne serait pas valable, rendant l'ordonnance nulle (cf. lettre à la commission de conciliation du 20 novembre 2009). Les recourants se méprennent sur la portée de cet élément. Il est vrai que le conjoint du locataire peut exercer les mêmes droits que celui-ci lorsque la chose louée sert de logement à la famille (art. 273a al. 1 CO; cf. également art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Selon l'art. 266n CO, en cas de congé et fixation d'un délai de paiement avec menace de résiliation, le courrier doit être, dans ce cas, adressé tant au titulaire du bail qu'à l'époux ou l'épouse ou le partenaire enregistré (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n. 2030, pp. 300-301 et n. 2396, p. 347). Il importe peu que le bail soit au nom de l'un des époux ou des deux (Lachat, *op. cit.*, pp. 120-122). En cas de bail signé uniquement par l'un des époux, c'est le bailleur qui ne peut réclamer le loyer qu'au titulaire du bail et non à l'autre époux, tenu solidairement que s'il figure sur le bail (art. 143 CO et sous réserve des exceptions de l'art. 166 CC, qui sont irrelevantes dans le cadre de la présente affaire). En revanche, les deux époux peuvent exercer tous les droits relatifs au logement familial de manière séparée, ce qu'ils ont d'ailleurs fait dans le cas particulier. Le moyen est mal fondé et doit être rejeté. b) Les recourants font encore valoir que le congé et la mise en demeure auraient également dû être adressés au fils de la recourante, qui loge avec eux et qui reçoit des prestations sociales de la ville de Lausanne, notamment pour le logement. De manière générale, seul le locataire est lié au bailleur (Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 2029, p. 300). Le fils (majeur) ne figure pas sur le bail et les recourants ne démontrent nulle part qu'ils auraient indiqué à la gérance ce "locataire" supplémentaire. La charge de cette preuve leur incombe (art. 8 CC). En tant que tel, et faute d'accords particuliers, le fait de loger une personne majeure ne change rien au fait que seul le titulaire du bail répond du non paiement du loyer et de ses conséquences. Les recourants n'allèguent d'ailleurs pas que le fils aurait, grâce aux versements des services sociaux, payé tout ou partie du loyer. Le moyen est infondé.

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 francs. Il n'est pas alloué de dépens. Le mandataire de l'intimée s'étant limité à une lettre s'en remettant à justice. 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. Les frais de deuxième instance des recourants OA. _____ et OB. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. Il n'est pas alloué de dépens. V. L'arrêt motivé est

exécutoire. La président : La greffière : Du 21 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 : ■ Mme OA._____, ■ M. OB._____, - M. Jacques Lauber (pour F._____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'180 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. La greffière :

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