

VD_FINDINFO HC / 2010 / 30 vom 19. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___30

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 30 du 19 janvier 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 30 del 19 gennaio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 274g al. 1 let. a CO, 457 al. 1 CPC, 23 LPEBL, 29 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). A l'appui de leur conclusion en nullité, les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'appréciation des preuves. Un tel grief, tiré de l'art. 23 al. 1 let. c LPEBL, est recevable (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 23 LPEBL, p. 209 et les références). Quant aux conclusions en réforme, elles tendent implicitement au rejet de la requête d'expulsion du bailleur. Le recours est formellement recevable.

E. 2

En vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, 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 c. 2a p. 84; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, le recourant a contesté la résiliation devant la Commission de conciliation, si bien que le recours doit être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen.

E. 3

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 2009 III 79 c. 2b p. 84; 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). Les recourants ont produit avec leur acte motivé

un lot de 25 pièces sous bordereau. Les dix-huit premières pièces l'avaient été déjà avec leur requête auprès de la Commission de conciliation du 6 juillet 2009. Cinq autres se trouvent dans le dossier de première instance. Les deux dernières (citation à comparaître du 3 septembre 2009 et convention de suspension du 30 septembre 2009) sont des pièces nouvelles qui concernant une autre procédure pendante entre les parties devant la Commission de conciliation. Cette dernière pièce, en particulier, ne sera retenue que si son contenu devait servir à établir un moyen de nullité (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 23 LPEBL, p. 214 et les références).

E. 4

Se référant à la genèse de leur bail, les recourants rappellent qu'ils ont succédé à la précédente locataire, la société CPR Groupe SA, dès le 1^{er} mai 2008. Ils font valoir que le montant de la garantie locative par 6'540 fr. avait été libérée par cette dernière en faveur de la gérance de l'intimé et qu'elle devait être affectée au paiement des trois premiers loyers, que des travaux devaient être entrepris par le bailleur à l'objet loué mais qu'ils n'ont jamais été effectués, qu'ils se sont acquittés régulièrement de tous les loyers jusqu'à fin février 2009 inclus, que les décomptes produits par la gérance sont contradictoires, qu'en particulier la garantie locative n'a été prise en compte qu'à concurrence de 5'516 fr. 95 sans que l'on sache ce qu'il est advenu du solde. Ils admettent en revanche n'avoir réglé les mois de mars et avril 2009 qu'en mai 2009 (cf. mémoire p. 4, 2^{ème} partie du tableau, alors que dans leur précédent tableau, en annexe à leur lettre du 31 mars 2009, ils portaient en compte le règlement des deux mois concernés au 31 mars 2009 ; cf. également leur courrier du 6 juillet 2009 à la Commission de conciliation, p. 2). Leurs griefs portent essentiellement sur trois points : les résiliations qui leur ont été notifiées ne seraient que pures repréailles suite à leurs revendications relatives aux travaux que le bailleur s'était engagé à entreprendre ; en outre, elles seraient intervenues de manière contraire à la bonne foi vu leur tardiveté et le fait qu'au moment où elles leur ont été notifiées, tous les loyers étaient à jour ; enfin, faute d'un décompte clair de la part de la gérance qu'ils avaient réclamé à réitérées reprises, ils pouvaient partir de bonne foi de l'idée qu'ils étaient à jour avec leurs loyers.

E. 5

a) Selon l'art. 257d CO, 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 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (ATF 120 II 31, rés. JT 1995 I 155; SJ 2005 I 310 c. 3.1; SJ 2004 I 424 c. 3.1) ou n'a pas formulé de manière assez claire ses prétentions lorsqu'il a imparti le délai comminatoire (Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, p. 153 qui renvoie à l'ATF 120 II 31 à la note infrapaginale 677). Au jour de la notification de l'avis comminatoire, il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine (CdB 2000 p. 107, cité par Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2393 p. 347). Tel

est aussi le cas lorsque le bailleur tarde à prendre position sur des prétentions en réduction de loyer justifiées et réclame au locataire l'entier des loyers échus (CdB 2004, p. 19; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 673). b) En l'espèce, les avis comminatoires (cf. pièces 4 à 7 du bordereau du bailleur du 5 août 2009) datent du 12 mars 2009. Ils sont donc postérieurs au décompte établi par la gérance le 6 février 2009 à l'intention du conseil des recourants et à son complément du 11 février 2009 (cf. pièces 14 et 15). Or, selon ce décompte, il restait sur les loyers échus au 28 février 2009 un solde de 2'553 fr. 05, compte tenu de l'imputation des montants encaissés à titre de loyers et du « solde garantie CPR Groupe SA » à concurrence de 5'516 fr. 95. Outre le fait que ce dernier montant n'est pas explicité ni ne l'a été suite à l'intervention du conseil des recourants (cf. pièce 17), les avis comminatoires précités portent sur des arriérés de loyer pour les mois de février et mars 2009, y compris acomptes chauffage, eau chaude et accessoires, par 5'280 fr., sous déduction d' « acomptes » à concurrence de 236 fr. 95, dont on ignore à quoi ils correspondent. Il n'y a donc pas concordance entre les avis comminatoires et le décompte précédemment établi - y compris son complément - par la gérance. Le congé donné aux locataires selon avis du 4 juin 2009 l'a été sur la base des avis comminatoires du 12 mars 2009. Or ceux-ci se bornent à faire état d'un solde, calculé sur la base des loyers dus depuis le début du bail, sans autre précision. Si, comme le prétendent les recourants, la garantie locative libérée par la précédente locataire en faveur de la gérance devait couvrir les trois premiers mois de loyer (cf. la formule de libération de garantie de loyer du 4 juillet 2008 et le courrier du 15 octobre 2008 de CPR Groupe SA), on ne comprend pas qu'il reste un solde à la charge des locataires alors que les loyers ont été entièrement réglés depuis lors. On ne comprend pas davantage pourquoi la garantie locative prise en considération est inférieure de quelque 1'300 fr. au montant libéré. Pour ajouter à la confusion, un décompte concernant le mois d'octobre 2008 (facture du loyer d'octobre 2008) mentionne un solde à payer pour ce mois-ci que l'on ne retrouve pas dans le décompte du 6 février 2009 (lettre du 6 février 2009 du bailleur au conseil des locataires). Les indications sur l'arriéré figurant dans les avis comminatoires apparaissent ainsi contradictoires par rapport à celles données précédemment par le représentant du bailleur. Une telle attitude contradictoire du bailleur, que celui-ci n'a pas même tenté d'expliquer ni en réponse à la lettre du conseil des locataires du 31 mars 2009, ni dans ses écritures devant le premier juge et devant la cour de céans, ne saurait être protégée au regard des règles sur la bonne foi. Le congé donné dans de telles conditions est abusif et doit être annulé (cf. ATF 120 II 31; cf. également Lachat, *op. cit.*, p. 735). Il s'ensuit que le moyen est fondé et que le recours doit être admis pour ce premier motif. c) Il y a plus. Le bailleur n'a pas résilié immédiatement le bail à l'expiration du délai de 30 jours fixé dans les avis comminatoires du 12 mars 2009, puisqu'il a attendu près de deux mois pour signifier leur congé aux locataires, non sans accepter dans l'intervalle les loyers des mois de mars à mai 2009 dont ils se sont acquittés à mi-mai (du moins ces paiements n'ont-ils pas été contestés par l'intimé). Or, une telle attitude du bailleur est contraire aux règles de la bonne foi (cf. Lachat, *op. cit.*, chap. 27, ch. 2.3.1 et 2.3.6, p. 669 et 672), ce qui entraîne également l'annulation du congé pour ce motif. d) Quant à la question de savoir si le congé apparaît comme un congé donné en représailles aux revendications légitimes des locataires touchant les travaux que le bailleur s'était engagé à entreprendre à l'objet loué, telles qu'exprimées notamment dans les courriers de leur conseil des 2 février 2009 et 31 mars 2009, elle peut rester indécise. Les recourants ont entre-temps saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à l'exécution desdits travaux, procédure qui suit son cours - abstraction faite de la suspension convenue le 30 septembre 2009 - parallèlement à la

présente procédure d'expulsion.

E. 6

En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée (I), le chiffre II de son dispositif étant supprimé. P. _____ doit verser à L1. _____ et à L2. _____, créanciers solidaires, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens pour la première instance (IV). L'ordonnance est confirmée pour le surplus. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 350 fr. (art. 232 TFJC; RSV 270.11.5). L'intimé doit verser aux recourants, créanciers solidaires, la somme de 850 fr. à titre de dépens de deuxième instance. 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 : I.- La requête est rejetée. II.- Supprimé. IV.- Dit que P. _____ doit verser à L1. _____ et L2. _____, créanciers solidaires, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'intimé P. _____ doit verser aux recourants L1. _____ et L2. _____, créanciers solidaires, la somme de 850 fr. (huit cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 19 janvier 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 Pascal Nicollier, av. (pour L1. _____ et L2. _____), ■ M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 5'043 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 La Riviera - Pays d'Enhaut. Le greffier :

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