

VD_FINDINFO HC / 2010 / 322 vom 14. Juni 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___322

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 322 du 14 juin 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 322 del 14 giugno 2010

Regeste

MOTIVATION DE LA DÉCISION, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 257d CO, 29 al. 2 Cst., 23 al. 1 LPEBL, 23 al. 2 LPEBL, 23 LPEBL

Erwägungen

E. 1

L'art. 23 al. 1 LPEBL 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, 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'article 23 al. 2 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'article 274g alinéa 1er lettre a CO. 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 2004 III 79). En l'espèce, le recourant a contesté le congé devant la commission de conciliation. La cour de céans dispose par conséquent d'un plein pouvoir d'examen en droit. 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 constant 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). La production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas admise, à moins que celles-ci ne tendent à établir une irrégularité de la procédure ou en présence d'un abus de droit en raison du déroulement de la procédure, tel l'omission d'information par le bailleur au juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire ou du fait qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble en cause (art. 25 LPEBL; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n.1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215). Le recourant a produit des pièces avec son recours, dont certaines sont nouvelles. Dès lors qu'elles ne sont pas invoquées en relation avec une irrégularité de la procédure ou un abus de droit, elles sont irrecevables.

E. 2

Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu pour le motif que la décision est insuffisamment motivée. Il y a notamment violation du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 Cst. (l'art. 15 al. 2 LPEBL n'a pas à cet égard une portée plus étendue) si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Il suffit cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se

rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 134 I 83 c. 4.1 p. 88, 140 c. 5.3). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision des juges, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (TF 4A_454/2008 du 1^{er} décembre 2008 c. 3.1). En l'espèce, on comprend sur quels éléments s'est fondé le premier juge. Il a considéré que l'arriéré n'avait pas été payé dans le délai de 30 jours fixé par l'avis comminatoire de sorte que le congé signifié était valable. Même si la motivation de la décision attaquée est succincte, on comprend ce qui a guidé la solution retenue. On ne saurait ainsi retenir une violation du droit d'être entendu du recourant. Le grief est infondé.

E. 3

Pour réclamer le paiement de 928 fr. 45, soit 510 fr. pour le loyer net dû pour le mois de décembre 2009, 398 fr. 45 pour « charges non contractuelles » et 20 fr. comme frais de rappel, l'intimée a adressé au recourant, par pli recommandé du 11 décembre 2009 une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié. Par avis officiel sous pli recommandé du 22 janvier 2010, l'intimée a signifié au recourant que le bail était résilié pour le 28 février 2010.

E. 4

a) 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 30 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., n. 2.3.5 p. 671). La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire. b) Le recourant n'a pas retiré le pli du 11 décembre 2009 dans le délai de garde postal de 7 jours mais le 5 janvier 2010 uniquement, ayant donné instruction à l'office de Poste de garder son courrier. Il faut cependant considérer que le délai comminatoire de 30 jours a commencé à courir à l'échéance du délai de garde de 7 jours (ATF 119 II 147 c. 2). Il importe peu, comme cela ressort de la pièce 2 produite par le recourant en première instance, que celui-ci ait demandé à la Poste de conserver son courrier, une telle démarche n'étant pas susceptible de reporter le point de départ du délai comminatoire (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., p. 667, note infrapaginale 39). On ne peut donc pas faire partir le délai de 30 jours de la remise effective au recourant le 5 janvier 2010. Il faut considérer que le délai de garde postal est arrivé à échéance le 20 décembre 2009. La résiliation a été adressée le 22 janvier 2010, donc après l'expiration du délai comminatoire de 30 jours. Il n'y a là aucun cas de nullité pour irrespect du délai (cf. Lachat, *Commentaire romand*, n. 9 ad art. 257d CO). c) Le recourant soutient que le loyer a été payé à temps. En première instance, il a produit sous pièce 3 un relevé de compte UBS, qui fait en particulier état de l'exécution de « divers ordres permanents » pour un total de 1'670 fr. à la date du 3 décembre 2009. Cette pièce ne permet pas de savoir comment sont composés les ordres permanents concernés ni en faveur de qui les versements ont été opérés. Cette pièce n'a aucune valeur probante quant au paiement du loyer, pas plus

que l'ajout manuscrit qui détaille la manière dont seraient composés les ordres permanents. Devant le premier juge, l'intimée a produit un décompte des loyers au 3 mars 2010. Ce décompte est assorti d'ajouts manuscrits qui attribuent à certains mois les différents versements de 570 fr. pour le loyer. Il ressort desdits ajouts que le loyer de décembre 2009 n'a été payé que le 16 février 2010 et que le versement intervenu le 3 décembre 2009 a quant à lui été imputé sur le loyer dû pour novembre 2009. Le recourant est d'avis que le paiement intervenu le 3 décembre 2009 doit être imputé sur le loyer de décembre, en application des art. 86 ss CO. Il ressort du décompte précité que le recourant était à jour dans ses versements au 30 juin 2009 (compte tenu de l'extourne facturation acomptes 2008) et qu'il bénéficiait alors d'un solde positif de 18 fr. 95. Il faut ainsi considérer que le montant de 570 fr. versé le 3 juillet doit être imputé sur le loyer de juillet, celui de 570 fr. versé le 4 août sur le loyer d'août, celui de 570 fr. versé le 3 septembre sur le loyer de septembre, celui de 570 fr. versé le 2 octobre sur le loyer d'octobre, celui de 570 fr. versé le 3 novembre sur le loyer de novembre et celui de 570 fr. versé le 3 décembre sur le loyer de décembre. Les imputations opérées par les ajouts manuscrits sur le décompte sont ainsi erronées. Autrement dit, le loyer du recourant pour décembre 2009 était à jour au moment de l'avis comminatoire. Il en découle que le congé donné pour défaut de paiement de loyer est nul (cf. supra. c. 4a in fine). Il est vrai qu'outre le loyer pour décembre 2009, l'avis comminatoire du 11 décembre 2009 portait aussi sur un montant de 398 fr. 45 pour « charges non contractuelles ». Cependant, au vu d'un tel intitulé, les charges en question ne sauraient être comprises dans une mise en demeure selon l'art. 257d CO. Par conséquent, la mise en demeure apparaît sans portée pour lesdites charges. Cela étant, il ressort certes d'une pièce produite par l'intimée à l'audience en première instance que le montant de 398 fr. 45 correspond à un solde de chauffage et d'eau chaude, selon décompte envoyé au recourant le 11 septembre 2009. De tels frais sont susceptibles de faire l'objet de l'avis comminatoire de l'art. 257d CO (Lachat, Le bail à loyer, n. 8.3 p. 348). En l'espèce cependant, outre la problématique de l'intitulé évoquée ci-dessus, le congé doit être qualifié d'inefficace. La jurisprudence de la cour de céans considère que le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné (soit du simple au double) par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. 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. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 16 juillet 2009/376; 27 août 2009/439). En l'espèce, le montant total figurant sur la mise en demeure apparaît clairement disproportionné puisqu'il portait en majeure partie sur le loyer de décembre 2009, qui n'était pas dû. Il en découle que le congé qui est résulté d'une telle mise en demeure est inefficace. d) Il s'ensuit que le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée.

E. 5

En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée (ch. I du dispositif), les chiffres II et IV du dispositif étant supprimés; l'ordonnance est confirmée pour le surplus. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (230 TFJC). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, par 800 francs. 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 aux chiffres I, II et IV de son dispositif : I. La requête d'expulsion est rejetée. II. Supprimé. IV. Supprimé. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs). IV. L'intimée P. _____ SA doit verser au recourant L. _____ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 14 juin 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Laurent Fischer (pour L. _____), ■ M. Daniel Schwab (pour P. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 928 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. Le greffier :

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