

VD_FINDINFO HC / 2010 / 350 vom 30. Juni 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___350

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 350 du 30 juin 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 350 del 30 giugno 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION IMMÉDIATE, DROIT D'ÊTRE PRÉSENT À L'AUDIENCE, PARTICIPATION À LA PROCÉDURE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 266m CO, 274g al. 1 let. a CO, 305 al. 2 CPC, 457 al. 1 CPC, 457 al. 2 CPC, 11 LPEBL, 14 LPEBL, 23 al. 1 LPEBL, 23 al. 2 LPEBL, 25 LPEBL, 9 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). En l'espèce, déposé en temps utile par le locataire expulsé, le recours est formellement recevable (art. 24 al. 1 LPEBL).

E. 2

a) Le recourant fait tout d'abord valoir qu'une personne avec laquelle il vit dans le logement en cause n'a pas été citée à comparaître. Cette personne n'est toutefois pas partie au bail et n'est pas le conjoint du locataire, de sorte qu'elle n'avait pas à être convoquée (art. 9 LPEBL a contrario). Elle n'avait pas non plus à se voir notifier la résiliation de bail, dès lors qu'elle ne forme pas avec le recourant une famille au sens de l'art. 266m CO. Ce moyen doit dès lors être rejeté. b) Le recourant soutient encore que la société P. _____ SA, qui a conduit la procédure d'expulsion, n'aurait pas le pouvoir de représenter la bailleuse. Il invoque ainsi implicitement une appréciation arbitraire des preuves, le premier juge ayant retenu sans preuve que cette société était le mandataire du bailleur. En réalité, il ressort du dossier que la société P. _____ SA est intervenue auprès du recourant en qualité de gérante de l'immeuble dès le mois de septembre 2009. Elle a d'ailleurs produit copie du contrat de gérance la liant à la bailleuse à l'appui de sa requête d'expulsion du 4 mars 2010, ainsi qu'une procuration de la Commune de T. _____ du 23 mars 2010. La qualité de gérante de l'immeuble emportait la faculté d'engager une procédure de recouvrement du loyer et d'expulsion (Lachat, le bail à loyer, 2^{ème} éd., Lausanne 2008, n. 1.2.3 p. 73), si bien que le grief du recourant tombe à faux. Partant, le moyen doit être rejeté. c) Au titre de moyen de nullité, le recourant fait enfin valoir que son état de santé justifiait un renvoi de l'audience du juge de paix, qui n'aurait pas pu statuer en son absence, violant ainsi l'art. 305 CPC, dont l'al. 2 prévoit que l'audience doit être renvoyée notamment si une partie est empêchée de comparaître pour une cause majeure. La jurisprudence a précisé que la partie qui requiert le renvoi de l'audience pour cause de

maladie doit produire une déclaration médicale, que le juge ne peut écarter que pour des motifs pertinents exprimés dans le jugement. Il ne saurait écarter une telle déclaration qu'à titre exceptionnel, après avoir au besoin demandé des renseignements complémentaires au médecin ou interpellé la partie au préalable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 4 ad art. 305 CPC, p. 467 et les réf.). Toutefois, la partie empêchée de comparaître en raison d'une cause durable ou définitive, telle une maladie incurable, ne peut invoquer l'art. 305 al. 2 CPC, mais doit désigner un mandataire (Poudret/Haldy/Tappy, loc. cit., et réf.). La cour de céans a jugé que l'art. 305 al. 2 CPC s'appliquait par analogie à la procédure sommaire devant le juge de paix, selon les règles applicables antérieurement à la nouvelle du 5 décembre 2001. Elle a relevé que, dès lors que l'ancien art. 355 CPC accordait à la partie défaillante le droit de demander le relief si elle avait été empêchée de comparaître pour une cause majeure dont elle n'avait pu informer le juge, il fallait déduire que, si le juge avait été avisé de l'impossibilité en temps utile, il ne pouvait maintenir la date de l'audience de jugement (JT 1988 III 157; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 347 CPC, p. 523 et note ad chapitre VI, p. 464). Ces considérations sont également valables pour la procédure d'expulsion. En effet, comme l'ancien art. 355 CPC, l'art. 19 al. 1 LPEBL confère à la partie défaillante le droit de demander le relief dans un certain délai, à condition d'établir qu'elle s'est trouvée sans sa faute dans l'impossibilité de comparaître. Il y a donc lieu de considérer que l'art. 305 al. 2 CPC et la jurisprudence y relative s'applique, en précisant toutefois que, s'agissant de l'appréciation du caractère durable de l'empêchement imposant la désignation d'un mandataire, il convient de tenir compte de la nature de la procédure d'expulsion, qui se caractérise par une célérité particulière, nécessaire à la sauvegarde des intérêts du bailleur à l'égard d'un locataire qui n'a pas payé son loyer; ainsi l'art. 9 LPEBL impose un bref délai de convocation, l'art. 11 LPEBL dispose que le juge statue même en l'absence des parties et l'art. 13 LPEBL prescrit que l'instruction est orale et sommaire. En l'espèce, le certificat médical du 28 avril 2010 atteste que le recourant présentait toujours à cette date, pour une durée indéterminée, les problèmes de santé dont le certificat médical du 31 mars précédent faisait état, confirmant une incapacité de travail consécutive dès le 24 février 2010. L'empêchement en cause, largement supérieur à un mois, apparaît durable au sens de la jurisprudence susmentionnée, de sorte qu'il incombait au recourant de désigner un mandataire, sans qu'il puisse se prévaloir d'un report d'audience. Ce moyen doit ainsi également être rejeté.

E. 3

L'art. 23 al. 2 LPEBL ouvre également un recours au Tribunal cantonal pour déni de justice; celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les réf. citées). a) 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; 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 2008 III 12; 2004 III 79). En l'espèce, le recourant a contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente, par écriture du 19 février 2010. Son recours doit donc être examiné en droit par la cour de céans avec un plein pouvoir d'examen, et non avec celui

limité au déni de justice prévu à l'art. 23 LPEBL. b) 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 2008 III 12 c. 3a; 1993 III 88 c. 3). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit établir une appréciation arbitraire des preuves. 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. c) La production de nouvelles pièces devant la Chambre des recours n'est pas autorisée, à moins qu'elles ne servent à établir un moyen de nullité (art. 25 LPEBL a contrario ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 457 CPC, p. 706; Guignard in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). En l'espèce, les pièces nouvelles produites avec le recours sont irrecevables faute d'être liées à un moyen de nullité. Il en va de même des pièces produites par l'intimée.

E. 4

Le recourant fait valoir que le premier juge n'a pas examiné si les conditions de l'expulsion étaient réunies, violant ainsi l'art. 14 LPEBL. En matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer, le juge doit statuer même en l'absence des parties et examiner si les conditions de l'expulsion sont réunies, sans être lié par les moyens invoqués par les parties (art. 11 et 14 LPEBL). La maxime inquisitoire est applicable. En l'espèce, un examen des conditions de l'expulsion a eu lieu puisque l'ordonnance entreprise fait état d'une lettre de commination du 9 décembre 2009, d'un défaut de paiement dans le délai fixé par la bailleuse et d'une résiliation du 15 janvier suivant. Il est vrai que la question du pouvoir de représentation du mandataire de la bailleuse, soulevée dans la requête à la commission de conciliation, celle-ci ayant été transmise au juge de paix, n'a pas été discutée par ce dernier. Mais sa décision relate que se sont présentés à son audience deux conseillers municipaux de la Commune de T. _____ accompagnés d'un collaborateur de la société chargée de la gérance de l'immeuble; on peut en déduire qu'il a considéré, à juste titre, que cette société disposait auparavant des pouvoirs pour effectuer des communications au locataire. Il est vrai encore que la question d'une notification du congé à la personne avec laquelle le recourant cohabite, soulevée également par celui-ci dans sa requête à la commission de conciliation, n'a pas été discutée dans l'ordonnance entreprise. Mais cette omission est sans portée dès lors que, comme il a été exposé au considérant 2a ci-dessus, la personne précitée n'étant pas partie au bail et n'étant pas membre de la famille du recourant n'avait pas à se voir notifier des décisions de la bailleuse.

E. 5

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur; si le locataire ne retire pas le pli recommandé, le délai commence à courir le lendemain du septième jour du délai de garde (ATF 119 II 147

c. 2; Lachat, le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 5.6 p. 211), à la différence de la résiliation de l'art. 257d al. 2 CO, déclaration unilatérale de volonté sujette à réception, qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire, c'est-à-dire dans sa boîte aux lettres, dans sa case postale, à son bureau, etc. (Lachat, op. cit., n. 7.1 pp. 413-414). En l'espèce, le recourant déclare que " le délai comminatoire ne semble pas avoir été respecté " (cf. mémoire de recours, p. 4). Il ressort pourtant d'un avis de réception figurant au dossier que la lettre du mandataire de la bailleuse du 9 décembre 2009, par laquelle un délai de trente jours était fixé au locataire pour s'acquitter d'un arriéré de loyers de 10'600 fr., a été reçue par celui-ci le 11 décembre suivant. La résiliation du 15 janvier 2010 est dès lors intervenue dans le respect du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO valant pour les locaux commerciaux. Le recourant déclare encore que " le montant de la mise en demeure ne correspond pas exactement au montant réclamé ". Il est vrai que la lettre de commination du 9 décembre 2009 réclamait au recourant, outre les loyers afférents à la période du 16 octobre au 31 décembre 2009, par 10'600 fr. (2'120 fr. + 4'240 fr. + 4'240 fr.), un montant de 10 fr. au titre de " frais de rappel ". Ce supplément n'était cependant rien à la clarté de ce qui était réclamé au recourant, qui ne s'était acquitté d'aucun montant à titre de loyer depuis son entrée dans les locaux loués. Il résulte de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont réalisées, de sorte que le congé est valable et que l'intimée était fondée à requérir l'expulsion en vertu de l'art. 7 LPEBL.

E. 6

Le recourant se plaint de la brièveté du délai qui lui a été fixé au 25 mai 2010 pour quitter les locaux. Toutefois, au regard de la résiliation intervenue par lettre du 15 janvier 2010, du fait que le recourant ne s'est acquitté d'aucun loyer depuis son entrée en jouissance et du fait que le juge de paix a statué le 29 avril 2010, le délai de plus de vingt jours pour quitter les locaux respectait le principe de la proportionnalité. Le grief est par conséquent infondé.

E. 7

Pour le surplus, les faits que le recourant invoque en rapport avec ses relations avec la bailleuse, avec les investissements consentis ainsi qu'avec une remise de bail éventuelle, ne sont pas de nature à permettre de remettre en cause l'ordonnance entreprise. Les moyens du recourant à cet égard doivent dès lors être rejetés.

E. 8

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 le recourant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 406 francs (art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 800 fr. (art. 2 et 3 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]). 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 La Broye-Vully pour qu'il fixe à H. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe à [...]. IV. Les frais de deuxième instance du recourant H. _____ sont arrêtés à 406 fr. (quatre cent six francs).

V. Le recourant H._____ doit verser à l'intimée Commune de T._____ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 30 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 à : ■ H._____, ■ Christophe Savoy (pour la Commune de T._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 : ■ Mme le Juge de paix du district de La Broye-Vully. Le greffier :

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