VD_FINDINFO HC / 2010 / 367 vom 13. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___367

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 367 du 13 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 367 del 13 luglio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, SUBSTITUTION DE PARTIE, BAIL À LOYER | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 261 al. 1 CO, 457 al. 1 CPC, 457 CPC, 64 al. 2 CPC, 9 Cst., 23 al. 2 LPEBL, 23 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 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 influer 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'art. 23 al.

E. 2

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 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). 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.

E. 3

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 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 est de trente 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) En l'espèce, l'ancienne bailleresse C._____ a, par courrier du 18 novembre 2009, mis la recourante en demeure de s'acquitter du paiement du loyer du mois de novembre 2009, par 3'025 fr., pour l'arcade, la place de parc couverte et le local technique. Elle a en outre indiqué qu'à défaut de paiement dans les trente jours, elle résilierait le bail, ce qu'elle a fait par formule officielle du 21 décembre 2009, pour le 31 janvier 2010. Le délai comminatoire 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 sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 c. 2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 667; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3 ème éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, p. 134). En l'espèce, la lettre du 18 novembre 2009 a été notifiée le lendemain à la recourante. Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification - par formule officielle du 21 décembre 2009 - de la résiliation du bail pour le 31 janvier 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO.

E. 4

a) La recourante soutient que le transfert de propriété de l'immeuble au 30 décembre 2009 n'a impliqué aucun effet rétroactif sur les impayés, d'autant plus qu'aucun décompte «acheteur-vendeur» n'a été produit à titre de cession de créance par C._____ à l'intimée. b/aa) L'art. 261 al. 1 CO, qui est applicable à toutes les formes de bail (Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 3 ad art. 261-261a CO, p. 623), constitue un cas de changement légal de partenaire contractuel (Higi, op. cit., n. 22 ad art. 261-261a CO, p. 629; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 ème éd., 2009, n. 2469, p. 358). Il prévoit que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Tel est le cas même si le bail a déjà été résilié (Higi, op. cit., n. 23 ad art. 261-261a CO, p. 630). La vente ne rompt pas le bail, de sorte que la légitimation active passe à l'acquéreur et, en particulier, la titularité des droits matériels dont la maîtrise est nécessaire pour pouvoir notamment résilier, requérir l'expulsion, résister à un recours, etc. (CREC I, 18 mars 2008, n o 129; CREC, 15 juillet 2005, n o 452; CREC, 23 décembre 2004, n o 860; CREC, 2 septembre 2003, n o 706). Lorsqu'un changement de propriétaire et le changement de parties au contrat qui en résulte de par la loi intervient alors qu'est pendante une procédure de conciliation ou judiciaire, ayant pour objet des droits des parties découlant du contrat de bail, l'acquéreur prend la place du vendeur dans la procédure. L'objet de la procédure doit être susceptible de déployer des effets postérieurs au transfert de propriété (Higi, op. cit., n. 23 ad art. 261-261a CO, p. 630; Lachat, op. cit, p. 688). L'art. 261 al. 1 CO crée un cas de substitution légale au sens de l'art. 64 al. 2 CPC, dans le cas d'un transfert de propriété survenu en cours de procédure d'expulsion (CREC, 2 septembre 2003, n o 706; CREC, 25 mars 2003, n o 345). Dès le transfert de propriété, tous les droits et obligations du bail passent à l'acquéreur, qui devient bailleur à la place du vendeur et peut exiger du locataire le loyer et l'exécution de toutes ses autres obligations contractuelles ou légales (SVIT, op. cit., n. 9 ad art. 261-261a CO, p. 344; Higi, op. cit., n. 22 ad art. 261-261a CO, p. 629). Le transfert du bail à l'acquéreur ne déploie aucun effet rétroactif, mais, dès cette date, l'acquéreur reprend les baux dans l'état où ils se trouvent et le vendeur est libéré de ses obligations envers les locataires et réciproquement (Lachat, op. cit., p. 687). Tel est le cas dans les procès pendants dans la mesure où ils concernent des faits qui peuvent influer sur le contrat de bail après le changement de parties (ATF 127 III 273 c. 4c/aa, JT 2001 II 8). bb) Au vu de ce qui précède, on ne saurait reprocher au premier juge d'avoir fait preuve d'arbitraire en retenant que le changement de propriétaire ne mettait pas à néant la procédure d'expulsion en cours, l'acquéreur reprenant la procédure à son compte, en vertu de la substitution de parties prévue à l'art. 64 al. 2 CPC. Peu importe qu'il y ait ou pas un décompte «vendeur-acheteur» ou une cession de créance, dès lors que ce sont des actes qui ne concernent que les propriétaires. c) De plus, le fait que ce soit l'ancienne propriétaire - sous sa nouvelle raison sociale U._____ AG - qui cherche, par les moyens de poursuite pour dettes ou de faillite, à recouvrer des loyers impayés ne change rien à la procédure en cours. Il n'est d'ailleurs pas démontré que le paiement des loyers intervenu après le transfert

de propriété, dont on ne dispose au demeurant d'aucune liste récapitulative permettant de déterminer quels loyers auraient été versés, aurait eu pour effet la conclusion d'un bail tacite. 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 c. 5; Lachat, op. cit., 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 tacite d'un contrat (Lachat, ibidem). En l'espèce, on ignore quand la prise d'inventaire a été requise par l'ancienne propriétaire et le fait que l'avis d'inventaire mentionne un «loyer (fermage) échu» pour le mois de février 2010 ne signifie pas encore qu'un nouveau bail aurait été conclu avec la nouvelle propriétaire. Rien de tel n'a en tout cas été démontré par la recourante. Au contraire, l'intimée a requis l'expulsion de la recourante le 25 mars 2010, se référant expressément à la résiliation du bail du 21 décembre 2009.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai de libération des locaux actuellement occupés par la recourante. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas produit de mémoire, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance. 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 Nyon pour qu'il fixe à X._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à Gland, [...] (arcade au rez-de-chaussée et place de parc couverte au 2 ème sous-sol, local technique au 2 ème sous-sol). IV. Les frais de deuxième instance de la recourante X._____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 13 juillet 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 : ■ M. Julien Greub (pour X._____), ■ M. Thierry Zumbach (pour T._____). 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Nyon. La greffière :

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