

VD_FINDINFO HC / 2010 / 370 vom 8. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___370

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 370 du 8 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 370 del 8 luglio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 24 LPEBL, 29 LPEBL

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. 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, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'espèce, le recourant ayant contesté le congé devant la commission de conciliation compétente par requête du 12 décembre 2009, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, 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 de l'appartement 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). La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (art. 25 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance, qui a été complété, est conforme aux pièces du dossier.

E. 2

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 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). En l'espèce, l'intimée a indiqué par courrier du 6 octobre 2009 qu'elle restait dans l'attente du

paiement des arriérés de loyer de l'appartement de 2'640 fr. dû pour la période allant du 1^{er} août au 31 octobre 2009, soit trois mois à 880 fr., et qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, elle résilierait le bail moyennant préavis de 30 jours. Par notification du 25 novembre 2009, elle a résilié le bail pour le 31 décembre 2009. b) 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, p. 667; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par l'intimée d'une résiliation pour le 31 décembre 2009 respectait les délais de l'art. 257d CO. Dans le cas particulier, la juge de paix a ordonné l'expulsion nonobstant les extraits internet de divers ordres de paiement produits par le recourant à l'audience du 9 mars 2010, pour les motifs que "ceux-ci n'indiquent cependant pas quels loyers il entendait acquitter, en particulier quelle période était couverte par les paiements intervenus, qui faisaient au surplus l'objet d'un ordre de paiement englobant des loyers relatifs à trois objets distincts faisant l'objet de baux distincts, à savoir un appartement de 2,5 pièces, une chambre individuelle et un garage". Or, comme le soutient le recourant, la gérance lui faisait parvenir des bulletins de versement qui englobaient les trois locations. On ne saurait donc faire grief au recourant d'avoir versé chaque mois le montant global des trois objets loués. L'argument du juge de paix quant au versement global et à la difficulté d'en définir le détail est plutôt à mettre au passif de la gérance et non du recourant. Les extraits internet produits par le recourant portent sur des montants mensuels de 1'322 fr. (soit le total des loyers concernant les trois objets loués, l'appartement par 880 fr., la chambre par 312 fr. et le garage par 130 fr.). Les débits ont eu lieu les 8 juillet 2009, 31 juillet 2009, 4 septembre 2009, 6 octobre 2009, 30 octobre 2009 et 30 novembre 2009. L'intimée a pris connaissance de ces pièces au plus tard à l'audience du 9 mars 2010. Elle n'a pas produit de relevé de compte selon lequel les montants, allégués payés par le recourant, ne l'auraient pu être. En l'absence de pièces contraires ou divergentes de l'intimée, il faut reconnaître une force probante suffisante aux extraits internet produits par le recourant et admettre que lesdits montants ont été payés à temps, à tout le moins dans le délai comminatoire, aux périodes qui ressortent des documents produits. c) L'avis comminatoire du 6 octobre 2009 enjoignait au recourant de s'acquitter dans les trente jours dès réception non seulement du montant de 2'640 fr. dû à titre d'arriérés de loyer pour la période du "1^{er} août au 31 octobre 2009 (3 x 880)", mais aussi des "frais de poursuite" par 70 fr. et d'une "indemnité 103 CO" par 320 francs. Il faut comprendre qu'il s'agit en réalité d'une indemnité au sens de l'art. 106 CO. Or, selon la doctrine et la jurisprudence, les frais de poursuite et les intérêts dus en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la mise en demeure (Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1999, p. 18). En l'espèce, la mise en demeure ne pouvait donc porter que sur un montant de 2'640 fr. et non de 3'030 fr., ce qui ne pouvait échapper au conseil de l'intimée, mandataire professionnel. La manière de procéder de l'intimée n'est pas admissible.

E. 3

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée aux chiffres I à V du dispositif en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée; le chiffre II est supprimé; les frais de justice de la bailleresse W. _____ sont arrêtés à 250 fr.; les chiffres IV et V sont supprimés. . Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, RSV 270.11]).

L'intimée doit verser au recourant, qui obtient gain de cause (art. 92 al. 1 CPC), la somme de 250 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 attaquée est réformée comme il suit : I.- La requête d'expulsion est rejetée. II.- Supprimé. III.- Les frais de justice de la partie bailleresse W._____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). IV.- et V.- Supprimés. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). IV. L'intimée W._____ doit verser au recourant P._____ la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :
Du

E. 8

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. P._____, ■ M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour W._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'640 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.