

VD_FINDINFO HC / 2010 / 378 vom 20. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___378

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 378 du 20 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 378 del 20 luglio 2010

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, ANNULABILITÉ | 271a al. 1 let. a CO, 274g al. 1 let. a CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 29 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). Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice. Ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a et les références jurisprudentielles citées). 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. Dans un tel 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; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'espèce, l'intimé ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit.

E. 2

S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à 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 retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; 1993 III 88).

E. 3

La recourante soutient que le premier juge ne pouvait pas retenir que l'intimé avait fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO; il ne pouvait donc pas annuler les congés. Selon elle, le Tribunal des baux serait compétent à ce sujet et la décision prise par la Commission de conciliation en matière de baux ne serait pas définitive. En réalité, cette commission n'a pas statué sur la validité des congés puisqu'elle a constaté que la résiliation était de la compétence du juge de paix saisi d'une requête d'expulsion sans cependant transmettre la cause au juge de paix comme objet de sa compétence (cf. jugement attaqué, p. 5). Quant au Tribunal des baux, il s'est trouvé dessaisi au profit du juge de paix en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Guignard, op. cit., n. 4 ad

art. 1 LPEBL, pp. 174 s.). Pour le surplus, la recourante ne s'exprime pas au sujet du caractère abusif des congés qu'elle a signifiés à l'intimé peu après que celui-ci eut émis des prétentions tendant à une remise en état de certaines installations. Les considérations du premier juge, selon lesquelles il s'est agi d'un congé de représailles, sont convaincantes et il y a lieu d'y adhérer (art. 471 al. 3 CPC). Ces considérations se réfèrent à la jurisprudence, confirmée depuis lors, selon laquelle le congé donné au locataire pour demeure peut être annulé pour le motif qu'il constitue un congé de représailles (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.4). Cela étant, on peut laisser ouvertes, comme l'a fait le premier juge, les questions de la compensation, de la consignation et de la reconduction tacite du bail soulevées par l'intimé.

E. 4

En définitive, il y a lieu de rejeter le recours et de confirmer le jugement attaqué. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 430 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'intimé a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il y a lieu de fixer à 1'200 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 430 francs (quatre cent trente francs). IV. La recourante E. _____ AG doit verser à l'intimé P. _____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 20 juillet 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 : ■ M. Jean-Marc Schlaeppli (pour E. _____ AG), ■ Me Yves Hofstetter (pour P. _____). 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :