

VD_FINDINFO HC / 2010 / 401 vom 29. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___401

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 401 du 29 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 401 del 29 luglio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, DÉLAI FIXÉ PAR LE JUGE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, LOYER | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 457 al. 1 CPC, 23 al. 1 LPEBL, 23 al. 2 LPEBL, 29 LPEBL

Erwägungen

E. 1

a) 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. Celui-ci 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, 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 n'a pas saisi préalablement la Commission de conciliation compétente pour contester la validité du congé, de sorte que le présent recours doit être examiné sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 23 LPEBL, pp. 210 ss). b) Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable en vertu du 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; 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'occurrence, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. c) Les pièces nouvelles produites par le recourant n'étant pas destinées à établir une irrégularité soulevée à l'appui d'un moyen de nullité, elles sont irrecevables (cf.

Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées, p. 214). Au demeurant, même si elles étaient considérées comme recevables, force est de constater que celles de ces pièces qui concernent le paiement du loyer ne démontrent pas que le recourant se serait acquitté de

l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, tandis que celles qui correspondent à des photographies des locaux loués sont sans pertinence pour un litige au sujet d'une expulsion pour retard de paiement.

E. 2

Sans contester avoir eu du retard dans le paiement du loyer, le recourant expose qu'il n'est pas facile de procéder au déménagement d'une entreprise. Il ne fait ainsi valoir aucun élément relatif à un déni de justice. Aux termes de l'art. 257d CO, 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 sera de trente jours au moins pour les baux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, par courrier recommandé du 27 janvier 2010, le recourant a été mis en demeure par l'intimé de s'acquitter de la somme de 6'000 francs représentant l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} septembre 2009 au 31 janvier 2010 dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. Le recourant n'a pas démontré s'être acquitté dans le délai comminatoire de trente jours de l'arriéré de loyer. L'intimé était dès lors autorisé à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Par formule officielle du 4 mars 2010, soit après l'échéance du délai de paiement, il a adressé au recourant l'avis de résiliation pour le 30 avril suivant, de sorte que l'échéance du délai de congé respecte la durée minimum de trente jours prévue par la loi. Ainsi, c'est sans arbitraire que le premier juge a considéré que l'expulsion du recourant pouvait être ordonnée. Quant au délai pour libérer les locaux fixé par le premier juge, d'environ trois semaines, il n'est pas non plus arbitraire au vu de la jurisprudence (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, pp. 196 s.).

E. 3

Cela étant, il y a lieu de rejeter le recours et de confirmer l'ordonnance attaquée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). L'allocation de dépens de deuxième instance ne se justifie pas, l'intimé n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire. 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. Les frais de deuxième instance du recourant H._____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 29 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 : ■ H._____, ■ S._____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'000 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.