

VD_FINDINFO HC / 2010 / 402 vom 30. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___402

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 402 du 30 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 402 del 30 luglio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER, LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, RÉSILIATION IMMÉDIATE, CALCUL DU DÉLAI, EXIGIBILITÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 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 pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43). 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). 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'intimée 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 (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL, p. 213).

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 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 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). b) En l'espèce, par lettre recommandée du 22 décembre 2009, la bailleuse a expédié une sommation au siège de la locataire, pour adresse chez l'avocat T. _____ à Lugano-Besso. Celui-ci n'a pris connaissance du courrier que le dernier jour du délai de garde postal, soit le 31 décembre 2009. Le courrier mentionnait

qu'à défaut de paiement du montant de 49'352 fr. 40, correspondant à quatre mois de loyer, dans les 30 jours, la bailleuse résilierait le bail avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Le même courrier a été envoyé directement à l'adresse des locaux occupés par la locataire à Aubonne. Par pli recommandé du 27 janvier 2010 et formulaire officiel, envoyés à l'avocat Carmelo Seminara à Lugano-Besso, conseil tessinois de l'intimée, la bailleuse a résilié le bail pour le 28 février 2010. La recourante cherche à établir que l'avis comminatoire de son conseil aurait été envoyé tant en pli recommandé que par pli prioritaire; cela importe toutefois peu, puisque la preuve de la réception de l'avis est à la charge de la recourante et que l'appréciation relève de l'examen en droit. c) On ne saurait suivre la recourante sur la remise en cause de la jurisprudence bien établie dans le domaine de la théorie relative de la réception, plus particulièrement en matière de communication des plis envoyés en recommandé (cf. mémoire de recours, pp. 8-9). L'arrêt cité par la recourante ne reprend pas autre chose au demeurant que les principes bien établis (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2).

E. 3

a) 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 sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134 s.), soit en l'espèce le 31 décembre 2009. Comme cela ressort des faits, la résiliation a été notifiée avant l'échéance du délai légal de 30 jours à forme de l'art. 257d al. 1 CO, puisqu'elle est parvenue à l'intimée le 28 janvier 2010. Pour ce motif, le premier juge avait raison de retenir que la résiliation était inefficace, donc nulle (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; Lachat, op. cit., n. 2.3.5 p. 671 et n. infrapaginale 58; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 2395 p. 347). b) La bailleuse soutient que l'avis comminatoire avait également été envoyé à l'adresse des locaux occupés par la locataire à Aubonne et reçu le 23 décembre 2009, de sorte que le délai de 30 jours avait ainsi été respecté. Cet argument méconnaît toutefois le fait que le contrat entre les parties prévoyait que les communications se feraient directement et par écrit à l'adresse de l'avocat T. _____, à Lugano-Besso, pour tout ce qui avait trait à l'exécution du contrat. Cette précision avait même fait l'objet d'un art. 19.5 détaillé et séparé du premier contrat du 16 janvier 2007, applicable par renvoi de l'art. 3 du contrat de transfert de bail du 6 novembre 2007. On ne saurait ainsi retenir qu'un avis remis à une autre adresse, fût-ce celle de l'objet loué, suffirait dans un domaine où le respect de la forme est déterminant au vu des graves conséquences de la procédure d'expulsion pour le locataire. De toute manière, on peut ajouter que le destinataire de l'avis est le locataire, soit celui qui est tenu de payer en vertu du contrat (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2396). Or, selon l'extrait du registre du commerce du canton du Tessin produit sous pièce 2 par la recourante, l'avocat T. _____, de Lugano, apparaît comme administrateur unique de l'intimée. C'est donc bien la personne chargée, pour l'intimée, de régler le loyer. Le moyen doit dès lors être rejeté. c) La question de savoir si le locataire avait ou non l'intention de payer l'arriéré de loyer réclamé importe peu à ce stade, à partir du moment où le délai n'était pas échu. La recourante considère que l'intimée abuse de son droit en se prévalant de ce moyen au motif qu'elle n'avait nullement l'intention de payer. Elle se réfère à cet égard aux deux courriers du conseil de l'intimée envoyés en janvier 2010. Le Tribunal fédéral a admis qu'il puisse y avoir abus de droit de la part du locataire à invoquer l'inefficacité du congé donné le dernier jour du délai comminatoire, lorsqu'il n'a en toute hypothèse jamais eu l'intention de s'acquitter du loyer (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 et les réf. citées;

ATF 121 III 156; SJ 2004 I 27 c. 3.2). En l'espèce, et en se fondant sur les deux courriers des 13 et 20 janvier 2010, la recourante retient que l'intimée n'avait manifestement pas l'intention de payer les loyers arriérés dans le délai imparti, ou plus exactement dans le délai restant. La recourante fait une lecture partielle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.96/2006 précité. En effet, le Tribunal fédéral considère qu'il faut que le locataire ne veuille manifestement pas payer l'arriéré, alors qu'il semble en admettre le principe. En l'espèce, la situation n'est pas claire et pourrait relever de la juridiction civile contentieuse, plus que de l'autorité d'expulsion. Il apparaît en effet dans les deux courriers susmentionnés que l'intimée considère que l'arriéré réclamé n'est pas dû en raison des accords intervenus précédemment entre parties, qui portent notamment sur une réduction du loyer en cause. Quant à la compensation, elle ne pouvait l'invoquer puisqu'elle conteste qu'il reste un solde de loyer à payer. Quoiqu'il en soit, le cas d'espèce n'est pas assimilable au cas de figure envisagé par le Tribunal fédéral pour retenir un abus de droit, soit la situation claire du locataire qui admet devoir payer le loyer demandé, mais annonce ne pas vouloir le faire sans autre justification. Le moyen doit par conséquent être rejeté.

E. 4

Cela étant, le recours doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 793 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, qui a consulté avocat, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 1'000 francs pour tenir compte de la valeur litigieuse notamment (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 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. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 793 francs (sept cent nonante-trois francs). IV. La recourante A. _____ SA versera à l'intimée D. _____ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 30 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 : ■ Me Nicolas Saviaux (pour A. _____ SA), ■ Me Philippe Conod (pour D. _____ SA). 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 : ■ M. le Juge de paix du district de Morges. Le greffier :