

VD_FINDINFO HC / 2010 / 52 vom 1. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___52

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 52 du 1 février 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 52 del 1 febbraio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL, COMPENSATION DE CRÉANCES | 120 al. 1 CO, 120 CO, 257d CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 29 LPEBL

Erwägungen

E. 1

L'art. 23 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 influencer sur le prononcé (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); celui-ci peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96). Les recourants ont pris une conclusion principale en nullité, qui est recevable en la forme. Ils ont également conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause au premier juge pour que celui-ci statue. On peut interpréter cette conclusion subsidiaire en ce sens qu'ils recourent également pour déni de justice pour obtenir la réforme de l'ordonnance attaquée. Le point de savoir si leur conclusion subsidiaire est suffisante pour obtenir la réforme pour les moyens soulevés dans le mémoire peut demeurer ouvert, le recours devant de toute manière être rejeté en raison de ce qui suit.

E. 2

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; ATF 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 2009 III 79 c. 2a p. 84; JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, les recourants ont contesté la résiliation devant la Commission de conciliation, si bien que le recours doit être examiné en droit avec un plein pouvoir d'examen.

E. 3

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 2009 III 79 c. 2b p. 84; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 23 al. 2 LPEBL, p. 210 et les références).

E. 4

Dans un premier moyen, les recourants font valoir que les sommations et la résiliation du contrat de bail n'auraient pas été valablement notifiées au recourant L.X. _____, à son adresse de Renens, lequel n'aurait pas eu « la possibilité de réagir et d'agir dans le délai de l'art. 257 d CO ». Ils se réfèrent à un document du Service de la population de la commune de Renens du 2 février 2009 (pièce 18), qui établirait que le prénommé est parti pour le Portugal et qu'il n'est plus domicilié en Suisse depuis le 31 octobre 2007. Il convient tout d'abord de constater que le bail et son avenant portent tous deux l'adresse des deux locataires à la rue [...] [...], à Renens. Aucune des pièces au dossier n'atteste qu'un changement d'adresse aurait été porté à la connaissance de la bailleuse. Les échanges de courriers entre la gérance et les recourants (exception faite des lettres du 9 octobre et du 4 novembre 2008, pièces 11 et 12 de l'intimée, envoyées à l'adresse commerciale) comportent invariablement l'adresse précitée. A cela s'ajoute que tant les sommations que les notifications de résiliation de bail ont été adressées par la gérance aux locataires à leurs deux adresses, privée et commerciale. De plus, le commandement de payer adressé par la bailleuse au recourant L.X. _____ concernant les arriérés de loyer (pièce 13 des recourants) a été notifié le 4 décembre 2008 - soit à la même époque que les sommations litigieuses - au prénommé personnellement à son adresse de Renens, ainsi qu'en atteste la mention apposée au bas de ce document. De même, l'avis de consignation des loyers établi par la BCV le 16 décembre 2008 (pièce 20) mentionne également l'adresse du recourant à Renens. Dès lors, quelle que soit la valeur probante de l'attestation précitée (pièce 18), le moyen soulevé par les recourants apparaît abusif et doit être rejeté.

E. 5

Les recourants se plaignent ensuite d'«ambiguïté» dans les sommations qui leur ont été notifiées le 28 novembre 2008. Ils font état des «multiples discussions» qui ont eu lieu entre parties précédemment, d'une sommation du 4 novembre 2008 portant sur un montant d'arriéré différent et de poursuites intentées contre eux par la bailleuse. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les sommations en cause (cf. pièces 4 et 5 de l'intimée) sont claires. Elles permettent de savoir exactement ce que réclame la bailleuse, à savoir les arriérés de loyer pour les onze premiers mois de 2008. Qu'il y ait eu antérieurement des pourparlers entre parties, apparemment restés sans suite, n'y change rien. Il en va de même de la précédente sommation, portant sur un montant d'arriérés plus important, qui a été remplacée suite à un entretien téléphonique par celle du 28 novembre 2008. Quant aux poursuites introduites à l'encontre des locataires, elles sont sans incidence sur la portée de la sommation. Le moyen doit donc être rejeté.

E. 6

Les recourants réclament six mois de loyer gratuits dès le mois de mars 2008, afin de tenir compte de la date de délivrance de l'autorisation d'exploiter leur commerce. Ce moyen se heurte cependant au texte clair du contrat de bail, qui précise, à son chiffre 2, que «le bailleur participe aux aménagements du locataire en le dispensant du paiement des 6 premiers loyers bruts mensuels», soit du 1^{er} mai 2007 au 31 octobre 2007. Comme il résulte de la sommation, la bailleuse a encore renoncé au loyer pour les deux derniers

mois de 2007 (cf. également lettre du

E. 9

Les recourants invoquent enfin le comportement déloyal de l'intimée, qui aurait attendu près de 8 mois depuis la notification des sommations sans formuler de « réserve », avant de saisir le juge de l'expulsion. De fait, ce sont les recourants qui, après avoir reçu la résiliation de leur bail, ont saisi la Commission de conciliation compétente. Celle-ci a tenu séance le 18 mai 2009, avant de suspendre l'audience jusqu'au 31 juillet 2009, suspension prolongée jusqu'au 31 août 2009 en vue de permettre aux parties de trouver un accord (cf. communication de suspension du 18 mai 2009, pièce 13 de l'intimée et dossier de ladite Commission). Les locataires ayant avisé la Présidente, par lettre du 26 août 2009, qu'aucune transaction n'était intervenue, la bailleresse a alors saisi le juge de paix. Ce moyen, à la limite de la témérité, doit donc lui aussi être rejeté.

E. 10

En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à nouveau, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, le délai de libération des locaux occupés par les locataires dans l'immeuble sis à Lausanne, avenue [...]. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 865 fr. (art. 5 al. 1 et 230 TFJC). Les recourants, solidairement entre eux (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 7.6 ad art. 92 CPC, p. 180), doivent verser à l'intimée la somme de 1'000 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 rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à nouveau, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, le délai de libération des locaux occupés par les locataires dans l'immeuble sis à Lausanne, avenue [...]. IV. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 865 fr. (huit cent soixante-cinq francs). V. Les recourants L.A. _____ et L.X. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée P. _____ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 1er février 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme Geneviève Gehrig (pour L.A. _____ et L.X. _____), ■ Me Philippe Conod (pour P. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 56'528 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

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