

VD_FINDINFO HC / 2010 / 549 vom 20. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___549

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 549 du 20 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 549 del 20 ottobre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, COMPENSATION DE CRÉANCES, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ | 120 al. 1 CO, 120 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 272a al. 1 let. a CO

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 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, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a). Toutefois, l'art. 23 al. 2 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 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n.

E. 4

Le recourant requiert qu'un délai lui soit accordé pour remettre son commerce. L'art. 272a al. 1 let. a CO dispose qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. La jurisprudence a précisé que le droit cantonal de procédure ne saurait entraver indûment l'exercice du droit matériel du propriétaire à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 er CO), en octroyant à l'ancien locataire des délais de départ équivalant à des prolongations de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO, un éventuel ajournement ne pouvant être que relativement bref et ne devant pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b, résumé in JT 1992 I 611). La jurisprudence de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références). En l'espèce, dès lors que le congé a été donné en application de l'art. 257d CO, une prolongation du bail jusqu'à ce que le recourant trouve un repreneur pour le commerce en cause ne peut entrer en ligne de compte, vu la règle de l'art. 272a al. 1 let. a CO. En outre, le délai de près d'un mois accordé par le premier juge pour libérer les locaux est supérieur à la limite posée par la jurisprudence de la cour de céans. La décision du premier juge échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimée, celle-ci n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 91 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 91 CPC, p.169). 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 A.S._____ sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :

Le greffier : Du 20 octobre 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. A.S._____, ■ L._____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 8'412 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 :

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