

VD_FINDINFO HC / 2010 / 557 vom 26. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___557

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 557 du 26 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 557 del 26 ottobre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, INTERDICTION DE L'ARBITRAIRE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, DEMEURE DU DÉBITEUR, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 271 al. 1 CO, 271 CO, 271a CO, 273 al. 1 CO, 457 al. 1 CPC, 457 CPC, 9 Cst., 23 al. 2 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: 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 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 c. 1a). Toutefois, l'art. 23 al.

E. 2

a) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC, applicable vu le renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, de telle sorte qu'elle 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 celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 2009 III 79 c. 2b; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. b) La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214). Dès lors que le recourant ne soulève aucun moyen de nullité, les pièces nouvelles qu'il a produites avec son recours sont irrecevables, seules les pièces figurant déjà au dossier de première instance pouvant par conséquent être prises en considération.

E. 3

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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou 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 trente jours pour la fin

d'un mois (al. 2). b) Invoquant que l'intimé s'est engagé le 31 mars 2010 à ne pas résilier le bail si l'arriéré de loyer était acquitté à raison de 1'000 fr. par mois, le recourant fait valoir que le premier juge a versé dans l'arbitraire en niant l'existence d'un accord entre les parties pour le motif que le recourant n'avait pas signé l'engagement que lui avait soumis le mandataire de l'intimé. La négation d'un accord par la juge de paix n'apparaît en l'espèce pas arbitraire, c'est-à-dire manifestement insoutenable. En effet, on ne peut pas déduire de la lettre du recourant du 10 avril 2010 que celui-ci avait accepté sans réserve un remboursement à raison de 1'000 fr. par mois, puisqu'il y évoquait le versement d'un montant de 500 fr., compte tenu de sa situation financière. On ne saurait donc conclure à l'existence d'un accord entre les parties à ce sujet. En outre, tant dans le courrier du 31 mars 2010 que dans celui du 27 avril 2010, l'intimé a exigé qu'un engagement signé par le recourant quant aux modalités de paiement de l'arriéré lui soit retourné. Dès lors que la forme écrite requise n'a pas été respectée, il n'est pas arbitraire de retenir que l'intimé n'était pas lié (cf. art. 16 CO). Le grief d'arbitraire soulevé par le recourant est ainsi infondé. c) Le recourant soutient en outre que la procédure d'expulsion contrevient au principe de la bonne foi. Un congé peut être contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 ss CO). Les art. 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, il faut toutefois que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 c. 3, JT 2008 I 314). Cette condition n'est en l'espèce pas respectée, le congé n'ayant pas été remis en cause par le recourant devant l'autorité de conciliation compétente. Celui-ci est donc forclos et ne saurait invoquer une résiliation contraire aux règles de la bonne foi. d) Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé l'expulsion, le recourant n'ayant pas établi s'être acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire fixé dans la mise en demeure du 24 mars 2010. Tout du moins, la solution de la juge de paix n'est pas entachée d'arbitraire. Le délai au 30 septembre 2010 fixé dans l'ordonnance du 27 août 2010 pour quitter l'appartement et la place de parc en cause ne prête pas le flanc à la critique, la jurisprudence considérant qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est déjà admissible (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196).

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai de libération des locaux actuellement occupés par le recourant. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 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, fixés à 300 francs. 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 au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à F._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à 1271 Givrins, [...] (appartement de 77 m2 environ et place de parc intérieure n° [...]). IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). V. Le recourant F._____ doit verser à l'intimé J._____ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt

motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 26 octobre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Christian Buonomo (pour F. _____), ■ M. Alain Vuffray (pour J. _____). 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 la Juge de paix du district de Nyon. La greffière :

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