

VD_FINDINFO HC / 2010 / 566 vom 28. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___566

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 566 du 28 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 566 del 28 ottobre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE | 257d CO, 457 CPC, 23 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). En l'espèce, les recourants ne font valoir aucun des motifs de nullité prévus à l'art. 23 al. 1 LPEBL. Selon l'art. 23 al. 2 LPEBL, il y a 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 1993 III 88 c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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 2004 III 79). En l'espèce, les recourants ont contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation compétente, par écriture du 14 juin 2010. Leur recours doit donc être examiné en droit par la cour de céans avec un plein pouvoir d'examen, et non avec celui, limité au déni de justice, prévu à l'art. 23 LPEBL. D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL). Elle doit admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88 c. 3). Si le recourant entend remettre en cause l'établissement des faits, il doit établir une appréciation arbitraire des preuves. En l'espèce, l'état de fait du jugement a été complété sur la base des pièces au dossier (cf. Partie "En fait" ci-dessus, let. A). Conforme à celles-ci, il permet à la cour de céans de statuer sur le fond.

E. 2

a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsqu'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) Les recourants contestent devoir libérer les locaux, faisant valoir qu'ils se sont acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé par l'intimé. Celui-ci l'admet, mais relève à juste titre que le paiement n'a pas eu lieu avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO, à savoir avant le 21 mai 2010. Des documents au dossier, il ressort en effet que, postérieurement à la mise en demeure du 20 avril 2010, les recourants n'ont réglé dans un délai de trente jours qu'un montant global de 7'483 fr. (2'138 fr. + 2'138 fr. + 2'138 fr. + 1'069 fr.). La totalité de l'arriéré réclamé par le bailleur le 20 avril 2010, pour le 21 mai 2010, n'a ainsi pas été payée à temps. En outre, les recourants ne prétendent notamment pas que leurs versements opérés en février 2010 devraient être imputés sur cet arriéré. Il ressort d'ailleurs d'un rappel du bailleur du 1^{er} février 2010 qu'à cette date, les loyers afférents aux mois de novembre et décembre 2009 ainsi que de janvier et février 2010 étaient impayés, ce qui conduit à attribuer les versements de février au paiement de l'arriéré de loyer échu en 2009. Conformément à l'al. 2 de l'art. 257d CO, l'inobservation du délai comminatoire autorisait le bailleur à résilier le bail en respectant un délai de trente jours pour la fin d'un mois, ce qui a été le cas. A titre subsidiaire, les recourants concluent à tort à l'octroi d'une prolongation de bail et à des dommages-intérêts. Aucune prolongation n'est en effet accordée en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Quant à des dommages-intérêts, les recourants se bornent à déclarer qu'ils auraient investi une somme d'argent pour l'aménagement de leur logement et qu'ils auraient subi un tort moral, sans démontrer la réalité de leurs prétentions, qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoquées en compensation dans le délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (Crec I n° 550 du 20 avril 2010 c. 3bb). Ces conclusions doivent donc être rejetées.

E. 3

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à F. _____ et S. _____ un nouveau délai pour qu'ils libèrent les locaux sis au numéro [...] du Quartier [...], à Crissier. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 385 francs (art. 232 al. 1 TFJC par renvoi de l'art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé la somme de 200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 92 al. 1 CPC). 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 Lausanne et de l'Ouest lausannois afin qu'il fixe à S. _____ et F. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Crissier, Quartier [...]. IV. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs). V. Les recourants S. _____ et F. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé H. _____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le vice-président : La greffière : Du 28 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 : ■ Mme F. _____, ■ M. S. _____, - M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour M. H. _____) 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 Lausanne et de l'Ouest lausannois. La greffière :

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