

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 57 vom 4. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___57)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 57 du 4 février 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 57 del 4 febbraio 2010

## Regeste

POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, EXPULSION DE LOCATAIRE, CALCUL DU DÉLAI, DEMEURE DU DÉBITEUR, INTERDICTION DE L'ARBITRAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 9 Cst.

## 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'al. 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. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références). En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Son recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL.

### E. 2

a) 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 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3; Gauthier, Note sur la procédure d'expulsion en matière de bail à loyer, in JT 1993 III 126). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci. b) Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. et 23 al. 2 LPEBL consiste en une décision arbitraire, rompant manifestement l'égalité entre parties et violant un principe légal, ou encore une décision par laquelle le juge statue contrairement à une disposition légale précise ou se met en contradiction flagrante avec les pièces du dossier (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 5 ad art. 356 CPC, p. 537). Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il que celle-ci apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 134 II 124 c. 4.1 et références; ATF 132 I 175, c. 1.2).

### **E. 3**

a) Le recourant fait valoir qu'il n'a jamais eu de problème de paiement du loyer depuis 2005, qu'étant souvent absent de Lausanne, il n'a pas été en mesure d'aller retirer les plis recommandés à l'office de poste, le délai de garde étant trop court et qu'il n'a eu aucun problème avec les gérances des précédents logements qu'il a occupés. b) Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Selon la doctrine et la jurisprudence, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur; si le locataire ne retire pas le pli recommandé, le délai commence à courir le lendemain du septième jour du délai de garde (ATF 119 II 147 c. 2, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 667 et références). La jurisprudence de la cour de céans réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur (CREC I du 6 juin 2003 n° 304 et références) Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé par la sommation prévue par l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours. La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). c) En l'espèce, l'absence de son domicile invoquée par le recourant ne constitue pas un empêchement majeur au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il pouvait en effet aisément parer aux effets de celle-ci soit en faisant suivre son courrier soit en donnant procuration à un tiers pour recevoir celui-ci. Il y a donc lieu d'admettre qu'il est censé avoir reçu la sommation litigieuse le dernier jour du délai de garde. Le recourant ne prétend pas avoir payé le loyer du mois de juin 2009 dans le délai imparti par la sommation. L'art. 257d CO donnait donc à l'intimé le droit de résilier le bail, moyennant préavis de trente jours, et de requérir l'expulsion. En outre on ne saurait qualifier l'arriéré d'un mois de loyer comme insignifiant, de sorte que le congé litigieux ne peut être qualifié d'abusif au sens de l'art. 271 CO (cf. ATF 120 II 31, c. 4). En définitive, l'ordonnance attaquée échappe au grief d'arbitraire.

### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 150 fr. (art. 2 let. A, 3 et 4 TA; tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3). 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 du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs). IV. Le recourant I. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée P. \_\_\_\_\_ SA la somme de 150 fr. (cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 4 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 à : ■ M. I. \_\_\_\_\_, ■ M. Thierry Zumbach (pour P. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 26'750 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 des paix des district 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.