

VD_FINDINFO HC / 2010 / 644 vom 2. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___644

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 644 du 2 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 644 del 2 dicembre 2010

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOGEMENT, LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CC, 457 CPC, 9 Cst., 23 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 lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Selon l'al. 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). Toutefois, 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 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, formé à temps, le recours est recevable. Le recourant n'ayant pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente, le recours doit donc être examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

E. 2

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 et a été complété sur la base de celles-ci, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer. Le recourant n'invoquant aucun grief pouvant s'apparenter à un moyen de nullité, les pièces produites en annexe au recours, dans la mesure où elles sont nouvelles, doivent être écartées. Il en va de même pour la pièce produite par l'intimé (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 214).

E. 3

Selon la jurisprudence, le déni de justice au sens des art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101 [anciennement art. 4 aCst.; FF 1997 I 146]) 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^{ème} éd., Lausanne 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 128 I 273; ATF 126 III 438; ATF 125 I 166 c. 2a).

E. 4

Le recourant fait valoir que la mise en demeure qui lui a été adressée le 12 ou le 14 mai 2010 indiquait faussement qu'une copie en était adressée à son conseil. Cette circonstance est toutefois sans incidence sur la validité de cette mise en demeure. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

E. 5

a) Le recourant prétend encore qu'il a opposé en compensation de sa dette de loyer une créance découlant de l'inexécution d'un contrat de vente conclu avec l'intimé. b/aa) 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. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). 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). bb) Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, *op. cit.*, p. 315, note infrapaginale 71; Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, Cahiers du bail [CdB] 1997 p. 6). Lachat précise que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, *op. cit.*, p. 315). Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, *Commentaire Romand, Code des obligations I*, n. 1 ad art. 124 CO, p. 727). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006 précité; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^{ème} éd., 1997, p. 675). Une créance contestée peut être invoquée en compensation. Dans cette hypothèse, il appartient au juge

de statuer sur l'existence de la créance invoquée, afin de décider si la compensation est possible (Lachat, op. cit., p. 314). Par prudence, le locataire n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire (Lachat, op. cit., p. 317). Il appartient en effet au locataire d'établir la validité de la créance compensante (Chambre d'appel du canton de Genève, 21 septembre 1998, CdB 1999 p. 27). cc) En l'espèce, la compensation invoquée n'a été ni alléguée ni prouvée par le recourant en première instance et elle ne découle pas du seul fait qu'il a ouvert action contre l'intimé devant la Cour civile. Le recourant n'est au surplus pas admis à produire à ce sujet des pièces en deuxième instance (cf. c. 2 supra). Partant, le moyen doit être rejeté.

E. 6

a) Enfin, c'est à tort que le recourant invoque devant le juge saisi de la seule expulsion un droit à la possession tiré du contrat de vente susmentionné, qui relève du juge ordinaire. Ce dernier moyen doit ainsi également être rejeté. b) Le recourant a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 3'000 fr. représentant l'arriéré de loyer pour les mois d'avril et mai 2010, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail, par courrier recommandé du 12 ou 14 mai 2010. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire imparti, l'intimé était dès lors autorisé à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Il a adressé au recourant l'avis de résiliation pour le 31 juillet 2010 par formule officielle du 23 juin 2010, soit après l'échéance du délai de paiement. L'échéance du délai de congé respecte la durée minimum de trente jours prévue par la loi. C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que l'expulsion du recourant pouvait être ordonnée.

E. 7

Cela étant, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à nouveau le délai de libération des locaux actuellement occupés par le recourant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 francs (art. 230 al. 1 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 (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 800 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). 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. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à G._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux que ce dernier occupe dans l'immeuble sis [...], à Montreux (appartement de 3,5 pièces au 2^{ème} étage + une cave). IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). V. Le recourant G._____ doit verser à l'intimé Z._____ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :
Le greffier : Du 2 décembre 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 : ■ Me Alex Wagner (pour G._____), ■ Me Astyanax Peca (pour Z._____). 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 le Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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