

# **VD\_FINDINFO HC / 2010 / 655 vom 28. Oktober 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_655](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___655)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 655 du 28 octobre 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 655 del 28 ottobre 2010

## **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 257d CO, 23 LPEBL

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'art. 23 al. 1 LPEBL 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). 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 vertu de l'art. 274 g al. 1 let. a CO. Dans un tel cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2009 III 79 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL). L'intimé ayant contesté le congé litigieux devant la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL). S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à l'art. 457 CPC (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79 c. 2b). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été immédiatement complété ci-dessus sur la base des pièces du dossier.

### **E. 2**

L'art. 257d al. 1 CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 30 jours au moins pour les baux d'habitations et ceux 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, 3ème éd., n. 28 ad art. 257d CO). En l'espèce, par lettre recommandée du 12 février 2010, la recourante a mis en demeure le locataire de s'acquitter d'un total de 11'544 fr. au titre de loyers impayés pour la période de janvier 2009 à février 2010. Le pli a été notifié au locataire le 18 février 2010, si bien que le délai comminatoire de trente jours était échu le 20

mars 2010, à minuit. La recourante soutient n'avoir reçu avant l'échéance du délai comminatoire que le montant de 3'792 fr. 75. Elle précise n'avoir pas reçu la totalité du montant réclamé avant le 31 mars 2010, si bien qu'elle a résilié le bail avec effet au 31 mai 2010. Or, il résulte de l'état de fait complété ci-dessus, en particulier du décompte du 21 avril 2010 de la bailleuse, qu'en date du 20 mars 2010, le locataire avait payé, d'une manière ou d'une autre, la totalité des montants réclamés dans la mise en demeure. En effet, l'addition des loyers versés à La Poste par le locataire (8'880 fr.) et du crédit en faveur du locataire reconnu par la transaction conclue le 9 novembre 2009 (2'718 fr. 90) représente la somme de 11'598 fr. 90, c'est-à-dire un montant supérieur à celui de la mise en demeure (11'544 francs). Au surplus, la recourante n'a pas prouvé que les montants versés avant l'expiration du délai comminatoire ne correspondaient pas à ceux réclamés. Puisque le locataire a payé dans le délai imparti la totalité des montants mentionnés dans l'avis comminatoire, le bail ne peut pas être valablement résilié (cf. Lachat, op. cit., p. 668).

#### **E. 4**

En définitive, le recours doit donc être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 415 fr. (art. 230 TFJC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimé, qui a procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel. 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 de la recourante Caisse de pensions P. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 415 fr. (quatre cent quinze francs). IV. Il n'est pas alloué de dépens. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 28 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 : ■ Caisse de pensions P. \_\_\_\_\_, ■ M. L. \_\_\_\_\_. 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 La Riviera – Pays-d'Enhaut . Le greffier :

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