

VD_FINDINFO HC / 2010 / 677 vom 14. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___677

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 677 du 14 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 677 del 14 dicembre 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, ABUS DE DROIT | 257d CO, 274g al. 1 let. a CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 29 LPEBL, 7 al. 2 RULV

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, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque, comme en l'espèce où T. _____ a saisi la Commission de conciliation le 22 juin 2010, la validité du congé a été contestée en vertu de l'art. 274g 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 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'occurrence, l'un des intimés 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, pp. 213 s.). 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; JT 1993 III 88). 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, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer.

E. 2

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 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). Lorsque le bailleur a toléré pendant longtemps que le locataire paie ses mensualités avec un léger retard, de 5 à 10 jours, il commet un abus de droit en exigeant abruptement un paiement par trimestre en tirant prétexte de ce léger retard (Lachat,

Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 311). Un examen de cas en cas s'impose, notamment lorsque le locataire est tributaire du paiement de tiers, comme les collectivités publiques ou les assurances sociales (Bieri, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 10 ad art. 257c CO, p. 216), ce qui est le cas en l'espèce. S'agissant du paiement trimestriel, le premier juge s'est référé à deux arrêts de la cour de céans des 18 février 2010 (CREC I n o 89) et 28 août 2007 (CREC I n o 420) traitant du même objet et admettant un recours contre une décision d'expulsion, au motif que l'art. 7 al. 2 RULV, soit le paiement trimestriel, est une faculté du bailleur et que celui-ci doit se manifester à l'échéance du délai de paiement et réclamer le paiement du trimestre d'avance. Il ne peut pas requérir immédiatement le paiement du trimestre d'avance par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO. La procédure doit donc se dérouler en deux temps, communication au locataire de l'exigence du paiement par trimestre, puis commination de l'art. 257d CO pour les loyers non acquittés trimestriellement. La mise en demeure doit être claire et distincte. On peut ajouter que l'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (ibidem, n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui le permettent, le courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666).

E. 3

a) En l'espèce, la recourante argue des retards de paiement des loyers de novembre 2009, décembre 2009 et janvier 2010. Toutefois, elle oublie que le locataire avait consigné le loyer dès le

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 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 T. _____ a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 600 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]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé X. _____, qui s'en est remis à justice. 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 sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs). IV. La recourante Q. _____ doit verser à l'intimé T. _____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 14 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 Nicolas Saviaux (pour Q. _____), ■ Me Alex Wagner (pour T. _____), - X. _____. 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.