

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 102 vom 23. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_102](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___102)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 102 du 23 février 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 102 del 23 febbraio 2011

## Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, COLOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION IMMÉDIATE, REJET DE LA DEMANDE, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 457 al. 1 CPC, 457 CPC, 23 al. 1 LPEBL, 23 al. 2 LPEBL, 23 LPEBL, 25 LPEBL, 405 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'occurrence, l'ordonnance attaquée a été notifiée le 24 novembre 2010 à la recourante et le 1<sup>er</sup> décembre 2010 à l'intimé. Les dispositions légales alors en vigueur sont donc applicables à la présente procédure, savoir en particulier celles contenues dans la loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (ci-après: LPEBL; RSV 221.305) et dans le CPC-VD.

### E. 2

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'alinéa 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, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et les réf. citées). En l'espèce, le congé n'a pas été contesté devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera donc examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire.

### E. 3

a) Selon l'art. 457 al. 1 CPC-VD, applicable par 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 (2009 III 79 c. 2b; 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). b) La production de pièces nouvelles en

deuxième instance n'est pas admise, sauf si elles sont de nature à établir les moyens de nullité du recourant (art. 25 LPEBL a contrario; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215 et les réf. citées; Cahiers du Bail [CdB] 2010 p. 77). Avec son recours, la recourante a déposé deux pièces, savoir la mise en demeure avec menace de résiliation et la formule officielle de notification du congé adressées respectivement les 26 avril et 27 août 2010 à G.\_\_\_\_\_. Elle soutient que ces deux courriers ont été envoyés à la colocataire de l'intimé et explique qu'elle a dirigé la requête d'expulsion contre ce dernier uniquement, car, selon les informations obtenues, G.\_\_\_\_\_ a quitté la Suisse. Ainsi, la recourante n'invoque pas ses pièces nouvelles à l'appui d'un moyen de nullité au sens de l'art. 23 al. 1 LPEBL, mais en relation avec des moyens de réforme. Partant, dites pièces sont irrecevables. Certes, selon la jurisprudence, le grief tiré de l'abus de droit en raison du déroulement de la procédure est assimilable à la violation d'une règle essentielle de la procédure et s'apparente à un moyen de nullité, de telle sorte que, dans ce cas, le recourant doit pouvoir produire des pièces nouvelles à l'appui de son recours. Commet notamment un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire ou le bailleur qui n'indique pas au juge qu'il n'est plus propriétaire des locaux litigieux et qui persiste néanmoins à requérir en son nom l'expulsion du locataire à l'audience (Guignard, loc. cit. et les réf. citées; CdB 2010 p. 77 précité). En l'espèce, on ne distingue dans le comportement de l'intimé aucun abus de droit en procédure. Il incombait au contraire à la bailleuse de produire en mains du premier juge tous les éléments nécessaires à établir le bien-fondé de sa requête, notamment que la sommation et la résiliation avaient également été adressées à la colocataire. Les pièces produites par la recourante doivent ainsi être écartées et il convient d'examiner le recours au regard des éléments figurant au dossier de première instance.

#### **E. 4**

a) Selon l'art. 257d 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). 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 (al. 2). Les colocataires sont soumis au principe de l'indivisibilité du congé. C'est ainsi à l'ensemble d'entre eux que le bailleur doit adresser la résiliation du bail, sous peine de nullité (Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 33 ad art. 253 CO, pp. 23-24; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 637-638; Hohl, Commentaire romand, 2003, n. 3 ad art. 70 CO, p. 467). b) En l'espèce, par lettre recommandée du 26 avril 2010, la recourante a mis en demeure l'intimé de s'acquitter dans les trente jours de l'arriéré de loyer du mois d'avril 2010, soit notamment le montant de 150 fr. dû pour la place de parc litigieuse. Faute de paiement dans le délai comminatoire, elle a, le 27 août 2010, adressé à l'intimé la formule officielle de résiliation du bail relatif à la place de stationnement, avec effet au 30 septembre 2010. Dès lors que, comme exposé précédemment, les pièces produites en deuxième instance doivent être écartées, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les deux courriers précités ont également été notifiés à G.\_\_\_\_\_, colocataire solidairement responsable des obligations liées au contrat de bail du 17 juillet 2006. Il s'ensuit que c'est sans arbitraire que le premier juge a, sur la base des pièces figurant au dossier, rejeté la requête d'expulsion.

## E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 80 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). 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 F.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 80 fr. (huitante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 23 février 2011 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 : ■ M. Thierry Zumbach (pour F.\_\_\_\_\_), ■ M. V.\_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 Nyon. La greffière :

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