

VD_FINDINFO HC / 2011 / 57 vom 2. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___57

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 57 du 2 février 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 57 del 2 febbraio 2011

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, SUCCESSION, MORT | 257d CO, 457 CPC, 23 LPEBL, 29 LPEBL, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'ordonnance attaquée a été notifiée aux parties le 7 décembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ainsi que dans le CPC-VD.

E. 2

a) L'art. 23 al. 1 LPEBL 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 c. 1a). Toutefois, 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. 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 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212). En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La Chambre des recours dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire. b) D'un point de vue factuel, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC-VD (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constant les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC-VD; JT 2009 III 79; 1993 III 88 c. 3). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix. La production de pièces nouvelles n'est admise que dans le cadre de moyens de nullité, mais non à l'appui de moyens de réforme (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL et les réf. citées, p. 214). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance est conforme aux pièces du dossier et aux preuves administrées, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer.

E. 3

a) Aux termes de 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, les locataires ont été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 11'580 fr., représentant l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail, par courrier recommandé du 30 juin 2010 adressé sous pli séparé à chacun des locataires. La commination est ainsi conforme aux exigences de l'art. 257d al. 1 CO. Comme l'a constaté le premier juge, le montant réclamé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparti. Le bailleur était dès lors autorisé à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. Par formule officielle du 3 août 2010, soit après l'échéance du délai de paiement, il a adressé aux locataires l'avis de résiliation pour le 30 septembre 2010. L'échéance de ce délai de congé respectait la durée minimum de trente jours prévue par la loi. Les locataires n'ont du reste pas contesté la résiliation du bail ni saisi la commission de conciliation compétente. L'intimé ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées en l'espèce. Il plaide uniquement qu'il s'acquitte régulièrement de ses loyers depuis le mois d'octobre 2010, de sorte que l'arriéré de loyer n'augmente pas. Cet argument n'a cependant aucune portée sur la question de la validité de la résiliation de bail. b) B.R. _____ est décédée le 14 octobre 2010. Le contrat de bail, valablement résilié, ne passe pas à ses héritiers, la résiliation et la non contestation de celle-ci remontant à une époque où les deux locataires étaient en vie. L'ordonnance attaquée considère néanmoins que les héritiers du colocataire décédé doivent être avisés de la procédure en cours et que la procédure d'expulsion doit être intentée contre l'ensemble des locataires qui risquent de subir une exécution forcée. Le premier juge perd de vue que le congé a été valablement donné aux deux locataires et que ce congé n'a pas été contesté. Il s'ensuit que la colocataire décédée ne peut plus être considérée comme locataire : elle l'était avant la résiliation du bail, puis est devenue une simple occupante de l'appartement jusqu'à son décès. Ses héritiers, inconnus en l'état, ne sont pas devenus occupants des locaux loués, notion qui se réfère à une possession de fait. La procédure d'expulsion n'avait dès lors pas à être dirigée contre eux. Faute de relations contractuelles entre le bailleur et la défunte, les héritiers de cette dernière apparaissent, cas échéant, comme des tiers propriétaires en main commune des biens garnissant l'appartement. Or, un tel statut ne fait pas de ces cohéritiers des occupants, pas plus qu'un autre tiers qui prêterait ou vendrait des biens sous réserve de propriété au locataire ne revêtirait cette qualité. On ne conçoit pas qu'une procédure d'expulsion doive être dirigée contre ces tiers, au seul motif qu'ils sont propriétaires de biens garnissant l'appartement. Ce statut ne peut faire obstacle à une procédure d'expulsion. Cela étant, il appartiendra à la Justice de paix de prendre les dispositions nécessaires pour sauvegarder les intérêts de la succession lors de la mise en œuvre de la procédure d'expulsion. c) Il s'ensuit que la requête d'expulsion à l'encontre de A.R. _____ doit être admise et que le prénommé doit quitter et rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement de 3 pièces, cuisine agencée, salle de bains, un poêle, deux terrasses, de 72 m² à usage d'habitation ainsi qu'un couvert pour voiture plus une place de parc en enfilade qu'il occupe au rez de l'immeuble sis [...], à Cugy. A défaut de quitter volontairement ces locaux, A.R. _____ y

sera contraint par la force selon les règles prévues aux art. 508 et suivants CPC-VD.

E. 4

a) En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée dans le sens des considérants qui précèdent. Le recourant a droit à des dépens de première instance fixés à 400 fr., soit 250 fr. en remboursement de ses frais de justice et 150 fr. à titre de participation aux honoraires. Il y a lieu de renvoyer la cause au juge de paix afin qu'il fixe le délai de libération des locaux actuellement occupés par l'intimé, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. b) Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 415 francs (art. 230 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 1'000 fr. (art. 2, 3 et 4 al. 1 TAg [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 admis. II. L'ordonnance est réformée comme suit : I. A.R. _____ doit quitter et rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement de 3 pièces, cuisine agencée, salle de bains, un poêle, deux terrasses, de 72 m² à usage d'habitation ainsi qu'un couvert pour voiture plus une place de parc en enfilade. A défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force selon les règles prévues aux articles 508 et ss du CPC-VD. II. Les frais de justice de la partie bailleresse sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs). III. A.R. _____ doit verser à F. _____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud afin qu'il fixe le délai de libération des locaux par A.R. _____. IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 415 francs (quatre cent quinze francs). V. L'intimé A.R. _____ doit verser au recourant F. _____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 2 février 2011 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 : ■ Jean-Marc Decollogny (pour F. _____), ■ Me Daniel Guignard (pour A.R. _____). 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 du Gros-de-Vaud. Le greffier :

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