

VD_FINDINFO HC / 2011 / 74 vom 15. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___74

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 74 du 15 février 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 74 del 15 febbraio 2011

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, DEMEURE DU DÉBITEUR, SOMMATION, POUVOIR D'EXAMEN LIMITÉ, EXPULSION DE LOCATAIRE, NULLITÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 457 al. 1 CPC, 457 CPC, 23 al. 2 LPEBL, 23 LPEBL, 27 al. 2 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^{er} 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 à l'intimée le 16 décembre 2010. Le pli recommandé envoyé le 15 décembre 2010 à la recourante ayant été retourné à la justice de paix avec la mention «non réclamé», l'ordonnance lui a été de nouveau adressée le 29 décembre 2010, sous pli simple. Dès lors que K. _____ a interjeté recours par acte daté du 30 décembre 2010 et remis à la poste le lendemain, la décision entreprise lui a été communiquée avant l'entrée en vigueur du CPC. Les dispositions légales en vigueur au 31 décembre 2010 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, la recourante n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera donc examiné en droit sous l'angle restreint de l'arbitraire (Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 23 LPEBL, p. 210; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, nn. 4 i. f. et 5 ad art. 356 CPC-VD, p. 537 et les réf. citées).

E. 3

Aux termes de l'art. 27 al. 2 LPEBL, si le président tient le recours pour recevable, il en communique un exemplaire à la partie adverse en lui fixant un bref délai pour se déterminer par écrit. Il n'y a pas d'autres écritures. La jurisprudence en a déduit que le recourant n'était pas autorisé à déposer des écritures en dehors du délai de recours (JT 2004 III 79; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 27 LPEBL, p. 216). Les pièces produites par la recourante le 26 janvier 2011 l'ont été hors du délai de recours et sont par conséquent irrecevables.

E. 4

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). 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. 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; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL, pp. 214-215 et les réf. citées). Outre qu'elles ont été produites hors du délai de recours (cf. supra, c. 3), les pièces déposées par la recourante n'étaient pas destinées à établir des moyens de nullité et doivent par conséquent être écartées. Les pièces jointes au mémoire de l'intimée sont également irrecevables.

E. 5

Il convient tout d'abord de relever que, bien que cela ne soit pas spécifié dans la requête du 9 novembre 2010, l'intimée procède pour le compte du bailleur H. _____, sur la base du contrat de gérance du 9 octobre 2006. Il est dès lors éminemment douteux qu'elle ait qualité pour agir en qualité de «bailleresse» dans le cadre de la présente procédure d'expulsion, comme l'a apparemment admis le premier juge. Cette question peut toutefois demeurer indécise, au vu des motifs qui seront développés ci-après.

E. 6

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). b) En l'occurrence, l'intimée a, dans un premier temps, adressé à la recourante un avis comminatoire daté du 6 avril 2010, la mettant en demeure de régler dans un délai de trente jours le montant de 990 fr. correspondant aux loyers impayés des mois de janvier à mars 2010, faute de quoi elle résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO. Passé le délai comminatoire, elle a notifié à la recourante la résiliation de son bail pour le 30 juin 2010, confirmée par sa lettre du 22 juin 2010 dans laquelle elle informait la locataire que l'état des lieux de sortie était fixé le 30 juin 2010, à 13 heures 30. Toutefois, comme l'intimée l'a elle-même allégué dans sa requête du 9 novembre 2010, l'utilisateur du local en cause a payé les loyers jusqu'au 30 juin 2010 et, d'entente avec le propriétaire, il a été décidé de ne pas exécuter cet état des lieux. On doit

admettre que l'intimée a, par là même, implicitement renoncé à la résiliation du bail, ce d'autant plus qu'elle a, par formule officielle datée du 14 septembre 2010 et remise à la poste le lendemain, notifié à la recourante un nouveau congé pour le 31 octobre 2010. La lettre d'accompagnement, faussement datée du 19 mai 2010, mentionnait notamment que «malgré plusieurs rappels, somations (sic) et mise en demeure, les loyers ne sont toujours pas payés. A ce jour, trois loyers en retard» et que la résiliation était derechef fondée sur l'art. 257d CO. Or, les trois loyers arriérés concernés par cette correspondance étaient, selon les propres dires de l'intimée, ceux des mois de juillet à septembre 2010. Dans un tel cas, le bailleur qui, comme en l'occurrence, a accepté sans réserve le paiement tardif du loyer arriéré et qui a renoncé à mettre un terme au bail doit, s'il entend revenir à la charge, notifier un nouvel avis comminatoire (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 669). Sauf à signifier un congé ordinaire, ce qui ne résulte pas du courrier précité, l'intimée ne pouvait se limiter à notifier une telle résiliation sans procéder à une nouvelle mise en demeure de la locataire indiquant précisément les loyers en souffrance et le délai comminatoire pour s'en acquitter (Lachat, *op. cit.*, pp. 665-666). En conséquence, la résiliation du bail telle qu'intervenue, savoir non précédée d'une mise en demeure conforme aux réquisits légaux, est inefficace, ce que la cour de céans doit constater d'office (Lachat, *op. cit.*, pp. 670 et 729). La décision du premier juge, qui tient le congé pour valable en se référant à l'avis du 19 mai 2010 par lequel l'intimée a résilié le bail pour le 30 juin 2010, constitue dès lors un déni de justice (Guignard, *op. cit.*, n. 3 ad art. 23 LPEBL, p. 211 et les réf. citées). En pareil cas, la Chambre des recours peut réformer l'ordonnance (cf. art. 28 al. 2 LPEBL) et rejeter la requête d'expulsion, ce qu'il convient de faire en l'occurrence. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, la locataire n'ayant pas procédé devant le juge de paix.

E. 7

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, que le chiffre II du dispositif est supprimé et qu'il n'est pas alloué de dépens, la décision étant confirmée pour le surplus. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 150 fr. (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). La recourante obtenant gain de cause, elle a droit à des dépens de deuxième instance. Dès lors qu'elle a agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, ceux-ci sont fixés à 150 fr., en remboursement de ses frais de justice. 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 aux chiffres I, II et IV de son dispositif comme il suit : I. La requête est rejetée. II. Supprimé. IV. Il n'est pas alloué de dépens. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs). IV. L'intimée B. _____ SA doit verser à la recourante K. _____ la somme de 150 fr. (cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ La greffière : Du 15 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 : ■ Mme K. _____, ■ B. _____ SA. 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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud. La greffière :

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