

VD_FINDINFO ML / 2010 / 196 vom 2. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2010___196

FR: VD_FINDINFO ML / 2010 / 196 du 2 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO ML / 2010 / 196 del 2 settembre 2010

Regeste

MAINLEVÉE DÉFINITIVE, TITRE DE MAINLEVÉE, TRANSACTION JUDICIAIRE, BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, RÉSILIATION, ANNULABILITÉ, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | 80 al. 1 LP

Erwägungen

E. 5

janvier 2009 notamment par la recourante. La commission de conciliation a transmis la contestation du congé au juge de l'expulsion comme objet de sa compétence. Dès lors, la question de la validité du congé, même si elle était préalable à celle de l'expulsion n'en était pas moins litigieuse. Dans son ordonnance d'expulsion du 24 mars 2009, le juge de paix a admis que le congé pour défaut de paiement du loyer avait été valablement donné et a ordonné l'expulsion des locataires. Par exception à l'art. 443 al. 3 CPC, l'ordonnance d'expulsion est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (art. 18 LPEBL, loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer, RSV 221.305), ce que mentionne l'ordonnance du 24 mars 2009. Toutefois, le juge de l'expulsion ayant également statué sur la question de la validité de la résiliation, il y a lieu d'appliquer l'art. 7 LPCBL, qui prévoit que le dépôt de la requête suspend les effets de la résiliation ou de l'expiration du bail jusqu'à décision définitive et exécutoire. Il s'ensuit que les effets du congé étaient suspendus jusqu'au moment de l'entrée en force de l'arrêt du 13 août 2009 de la Chambre des recours, soit au mois de septembre 2009. c) Cela étant, il convient d'examiner si, durant cette période de suspension, le loyer reste dû et si le bail à loyer continue de constituer un titre de mainlevée. Dans le premier arrêt cité par Lachat (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), le Tribunal fédéral mentionne une prolongation "de fait" pendant la durée de la procédure. C'est pourquoi les différents auteurs retiennent que les effets du congé sont suspendus (Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd. P. 217; Lachat, op. cit., n. 6.8). La doctrine et la jurisprudence se sont cependant peu intéressés au sort du contrat pendant la durée de la procédure (Chappuis, Droit du bail 15/2003, n° 18, ad TF 4C.256/2001, pp. 29 ss, spéc. 30). Il faut toutefois remarquer que, selon la loi, le bail prolongé par décision du juge ou de la commission reste en vigueur pendant la prolongation, sous réserve d'éventuelles adaptations par l'autorité qui a prononcé la prolongation (art. 272c CO). A contrario, le bail dont la prolongation a été demandée ne reste pas en vigueur après son échéance lorsqu'il n'est pas prolongé (Chappuis, loc. cit.). Il en va de même lorsqu'une résiliation est contestée et qu'il en est demandé l'annulation, si le congé n'est pas annulé. C'est donc bien d'une prolongation de fait, comme l'a dit le Tribunal fédéral, qu'il s'agit, et il n'est pas parfaitement précis de dire que les effets du congé sont suspendus. Ils sont provisoirement suspendus. Avant que l'autorité n'ait tranché, il s'agit le cas échéant d'une prolongation de fait. Après, soit le bail

reste en vigueur, soit il cesse de l'être à la date pour laquelle la résiliation a été donnée. Lorsque la procédure dépasse l'échéance du bail - comme c'est le plus souvent le cas - le locataire peut continuer d'occuper les locaux et doit payer une somme qui correspond généralement au loyer. A ce stade toutefois, on ne peut déterminer s'il s'agit d'un loyer ou non. Car, lorsque la contestation est rejetée, le tribunal constate que le bail a valablement été résilié pour une date antérieure à son jugement. Il n'y a en effet, dans cette hypothèse, plus de bail dès l'échéance fixée dans la résiliation, même si le locataire a pu rester dans l'appartement en raison de la procédure de contestation en cours. En l'espèce, le bail a été résilié pour non paiement du loyer pour le 31 décembre 2008. Cette échéance a été ensuite repoussée par les intimés au 31 janvier 2009 en raison de la notification tardive de la résiliation. Le congé a été contesté, mais il a été reconnu valable par le juge de l'expulsion dont la décision a été confirmée par la Chambre des recours. Le bail a donc pris fin au 31 janvier 2009. Dès cette date, le bail ne constitue pas un titre de mainlevée. Ce n'est donc plus du loyer qui était dû dès le mois de février 2009, mais bien une indemnité d'occupation. Or, il n'appartient pas au juge de la mainlevée de déterminer le montant de celle-ci. Seul le juge du fond est habilité à astreindre l'ancien locataire, s'il n'a pas quitté les lieux après l'échéance du bail, à verser une indemnité d'occupation, qui en règle générale correspond au montant du loyer. IV. En définitive, les intimés ne disposent pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite qui concerne une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} avril au 30 août 2009, postérieure à l'échéance du bail. L'opposition ne peut donc être levée. Le recours doit ainsi être admis et le prononcé réformé dans le sens du maintien de l'opposition. Les frais de première instance à la charge des poursuivants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 660 fr. Ils devront en outre verser à la recourante la somme de 500 fr. à titre de dépens. Les frais de deuxième instance à la charge de la recourante sont arrêtés à 900 francs. Les intimés, solidairement entre eux lui verseront la somme de 1'900 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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