

VD_GERICHTE JL10.016650 vom 3. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL10.016650

FR: VD_GERICHTE JL10.016650 du 3 septembre 2010

IT: VD_GERICHTE JL10.016650 del 3 settembre 2010

Erwägungen

E. 1

a) 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 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'al. 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant

- 5 - 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, 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL, p. 212 et références). En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours sera examiné en droit sous l'angle restreint du déni de justice en application de l'art. 23 LPEBL, c'est-à-dire sous l'angle de l'arbitraire. b) Le conseil du recourant a reçu l'ordonnance attaquée le 5 juillet 2010, selon relevé track-and-trace, et non le 3 juillet 2010, comme indiqué par erreur en page 2 de son recours. Celui-ci, déposé à la poste le 14 juillet 2010, l'a été dans le délai de dix jours prévu par l'art. 24 LPEBL.

E. 2

Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable vu le 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 (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. Il a été complété sur la base de celui-ci.

- 6 -

E. 3

Le recourant soutient que l'expulsion n'aurait pas dû être prononcée dès lors que tant la sommation que le congé n'ont pas été notifiés à son tuteur. En vertu de l'art. 412 CC, le pupille auquel l'autorité tutélaire permet expressément ou tacitement d'exercer une profession ou une industrie, peut faire tous les actes rentrant dans l'exercice régulier de cette profession ou de cette industrie; il est, en raison de ces actes, tenu sur tous ses biens. La doctrine considère qu'il y a autorisation tacite notamment lorsque le pupille exerce une

profession ou une industrie au su et au vu de l'autorité pendant une longue période sans intervention de celle-ci (Leuba, Basler Kommentar, 3ème éd., 2006, n. 7 ad art. 412 CC, p. 2072 et références; Eberhard, Die Zustimmung des Vormundes zu Rechtsgeschäften des urteilsfähigen Mündels, thèse Berne 1990, pp. 18-19 et références; Kaufmann, Berner Kommentar, 2ème éd., 1924, n. 5 ad art. 412 CC, p. 345; Egger, Zürcher Kommentar, 2ème éd., 1948, n. 7 ad art. 412 CC, p. 488). L'autorisation de l'art. 412 CC emporte celle d'effectuer tous les actes qui appartiennent à l'administration courante de la profession ou de l'industrie, soit en particulier la conclusion d'un bail pour les locaux professionnels (Leuba, op. cit., n. 12 ad art. 412 CC, p. 2072), même pour une durée de plus de trois ans (art. 421 ch. 6 CC; Leuba, op. cit., n. 13 ad art. 412 CC, p. 2072 et références). En l'espèce, il y a lieu de déduire du courrier du tuteur du recourant du 14 novembre 2008 que l'autorité tutélaire a connaissance du fait que celui-ci exerce une activité indépendante de garagiste et carrossier dans les locaux litigieux. Le tuteur du recourant, entendu à l'audience du 30 juin 2010, n'a pas fait état d'une intervention de sa part ou de l'autorité tutélaire autre que ledit courrier. Au vu de ces éléments, l'appréciation du premier juge selon laquelle le recourant était au bénéfice de l'autorisation de l'art. 412 CC n'apparaît pas arbitraire. Au demeurant, le tuteur a reçu copie pour information de la sommation et du congé. Or,

- 7 - selon la doctrine, il y a abus de droit à invoquer la nullité de la résiliation adressée directement à une personne sous tutelle si celle-ci est parvenue en temps utile au représentant légal (cf. Corboz, Les congés affectés d'un vice, in Séminaire sur le droit du bail 1996, p. 11). Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 4

a) Le recourant fait valoir qu'à la date de la sommation, à savoir le 17 décembre 2009, l'arriéré de loyer effectif était de 9'450 fr. et que l'intimée a réclamé un montant de 14'400 fr., ce qui représente un excédent de 52 %. Il soutient que cette différence doit entraîner l'inefficacité du congé, ce d'autant plus que la sommation lui a été adressée alors qu'il est sous tutelle et est, de ce fait, moins apte à se défendre contre des procédés abusifs. b/aa) Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. La jurisprudence a précisé que le locataire qui ne respecte pas ce délai ne peut plus par la suite requérir l'annulation du congé en invoquant son caractère abusif au sens des art. 271 ss CO (ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314; TF 4C.116/2005 du 20 juin 2005 c. 2.2). Toutefois, le locataire peut invoquer en tout temps la nullité d'un congé ou l'inefficacité de celui-ci (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; TF 4C.116/2005 précité). Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité).

- 8 - Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours, se fondant sur ces considérations, a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses

mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I du 18 janvier 2006 n° 89 c. 3). Dans un arrêt ultérieur (CREC I du 23 février 2006 n° 131), la Chambre des recours a jugé qu'une différence de 11,5 % entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. Dans un autre arrêt (CREC I du 7 février 2008 n° 59), cité par le premier juge, la Chambre des recours a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. bb) Le recourant s'oppose à la solution de ce dernier arrêt et soutient qu'une différence de 52 % doit rendre le congé inefficace. Il soulève ainsi une question de principe qui justifie que le présent arrêt soit rendu à cinq juges en application de l'art. 12 al. 3 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1). Dans un arrêt de principe antérieur à l'ATF 121 III 156 posant la distinction entre congés nuls, inefficaces et annulables, le Tribunal fédéral a jugé que le bailleur qui réclamait un arriéré de plus de 1'000 fr.

- 9 - alors que seuls 436 fr. étaient dus contrevenait aux règles de la bonne foi s'il maintenait la menace de résiliation de bail après avoir sensiblement réduit ses prétentions suite à une contestation du locataire. De même, la menace de résiliation intervenant avant que le bailleur ait acquis la certitude que le montant réclamé est dû était contraire aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 31 c. 4b). Dans un arrêt ultérieur se référant à la qualification donnée à l'ATF 120 II 31 précité, le Tribunal fédéral a considéré que l'erreur du bailleur dans l'indication du montant dû constituait un cas d'annulabilité selon les art. 271 ss CO et devait être invoquée devant la commission de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO. Dans cet arrêt, le montant réclamé en trop était de 748 fr. sur un montant dû de 6'755 fr. 95 (TF 4C.247/2004 du 19 novembre 2004 c. 2 et 4, publié in Droit du bail [DB] 2005, p. 40). La doctrine s'est référée, dans sa grande majorité, à cette jurisprudence sans émettre de critique (Lachat, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2008, note infrapaginale n° 56, p. 670; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 3ème éd., 2008, n. 43 ad art. 257d CO, p. 140; Weber, *Basler Kommentar*, 4ème éd. 2007, n. 10 ad art. 257d CO, p. 1382; Permann, *Kommentar zum Mietrecht*, 2ème éd., 2007, n. 17 ad art. 257d CO, p. 89). Seul Guignard mentionne la disproportion entre le montant réclamé et celui effectivement dû comme un cas d'inefficacité du congé (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 14 LPEBL, p. 190). L'avis de la Chambre des recours exprimé dans l'arrêt de principe du 18 janvier 2006 est ainsi isolé. On ne saurait toutefois considérer qu'il est contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral. En effet, l'arrêt paru aux ATF 120 II 31 est antérieur à celui posant la distinction entre congés nuls, inefficaces et annulables et il apparaît que le congé avait été contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Quant à l'arrêt du 19 novembre 2004, la différence entre le montant réclamé et le montant effectivement dû était de 11 %. En revanche, cette jurisprudence

- 10 - fédérale et l'avis de la majorité de la doctrine qui s'y réfère imposent une interprétation restrictive de la solution adoptée par la Chambre des recours dans l'arrêt du 18 janvier 2006. Il y a donc lieu dans ce contexte de confirmer l'arrêt du 7 février 2008 qui

considère qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50 % supérieur à celui qui est effectivement dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. c) En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé litigieux auprès de la commission de conciliation dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Il ne peut dès lors pas faire valoir dans le cadre de la procédure d'expulsion le moyen tiré de la différence de 52 % entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû. La solution adoptée par le premier juge échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté.

E. 5

Vu l'effet suspensif accordé au recours, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe une nouvelle date limite de libération des locaux en cause.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai de libération des locaux litigieux. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 432 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 600 fr. sur la base de la valeur litigieuse des loyers dus jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du bail compte tenu de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO (art. 91 et 92 CPC;

- 11 - art. 2 let. A ch. 3, 3, 3bis et 4 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 rejeté. II. La décision est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à M. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Cheseaux-sur-Lausanne, [...] (locaux commerciaux/atelier d'environ 200 m² au rez-de-chaussée). IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 432 fr. (quatre cent trente-deux francs). V. Le recourant M. _____ doit verser à l'intimée Z. _____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 12 - Le président : Le greffier : Du 3 septembre 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 Philippe Liechti (pour M. _____), - M. Christophe Savoy (pour Z. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 158'760 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).

- 13 - 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 : - M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le

greffier :

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