

VD_FINDINFO HC / 2009 / 107 vom 20. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___107

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 107 du 20 juillet 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 107 del 20 luglio 2009

Regeste

NULLITÉ | 21 LPEBL

Erwägungen

E. 1

Le recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouvert contre l'avis d'exécution forcée rendu en application de l'art. 21 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] (JT 2001 III 13 c.1a). Le recours a été déposé dans les dix jours dès la décision attaquée, soit en temps utile (art. 492 al. 2 CPC) par le locataire expulsé. Bien que la date prévue pour l'expulsion forcée soit passée, le recours a encore un intérêt : l'expulsion ayant été évitée par l'effet suspensif, et non du fait de l'inaction du bailleur, le locataire doit savoir si, mis à part la question de la date, le principe de l'exécution forcée est fondé (Ch. rec., 13 juin 2008 n° 265/I). Les pièces nouvelles sont recevables (art. 496 al. 2 CPC).

E. 2

La recourante fait valoir que le loyer de novembre 2008 a été payé dans le délai comminatoire de 30 jours et que le loyer pour décembre n'était pas exigible au moment de la mise en demeure. Elle indique n'avoir pas reçu le courrier de l'intimée exigeant le paiement trimestriel des loyers. Elle est ainsi d'avis que la résiliation du bail n'est pas valable, les loyers ayant été payés à temps. Se référant aux pièces produites dans la procédure d'expulsion, qui ne figurent pas dans le présent dossier, l'intimée relève qu'elle était légitimée à requérir le versement des loyers par trimestre d'avance dès le 1er octobre 2008 et qu'elle en a avisé la recourante par courrier du 9 septembre 2008. Elle indique avoir procédé dans le respect de l'art. 257d CO, que la recourante ne s'est pas acquittée de l'arriéré dans le délai de mise en demeure de 30 jours et qu'ainsi la résiliation du bail était régulière.

E. 3

Saisi d'une requête d'expulsion forcée, le juge de paix n'a pas à procéder à un nouvel examen du fond. Son pouvoir se limite à vérifier sa compétence et l'existence d'un jugement exécutoire ou d'un acte assimilé (JT 1990 III 19 et les arrêts cités). Il doit également vérifier si le délai péremptoire de deux mois, prolongé jusqu'à six mois lorsqu'il est sursis à l'exécution forcée avec l'accord du bailleur, dès la date fixée dans l'ordonnance (art. 20 al. 2 et 21 al. 2 LPEBL) a été respecté (Ch. rec., 13 juin 2008 n° 265/I). Ainsi, le juge de l'expulsion n'a pas à procéder à un examen de l'ordonnance d'expulsion, comme c'est du reste le cas d'une manière générale en matière d'exécution forcée (art. 512 ss CPC; cf. JT 2004 III 102 c. 2a). L'ordonnance d'expulsion est certes susceptible de relief et de recours. Mais, si le relief n'est pas demandé ou si le recours n'est pas exercé en temps utile ou s'il a été écarté faute de paiement de l'avance de frais, cette même ordonnance devient définitive

et exécutoire (art. 18 LPEBL); elle a autorité de chose jugée. En l'espèce, le premier juge était compétent dès lors que l'appartement en cause se situe dans le district de Nyon. L'ordonnance d'expulsion du 6 avril 2009 a été attaquée par un recours, lequel a été déclaré irrecevable pour tardiveté par arrêt de la cour de céans du 19 mai 2009. L'ordonnance d'expulsion du 6 avril 2009 est donc définitive et exécutoire. Enfin, le délai péremptoire de deux mois a été respecté. Les conditions pour délivrer l'avis d'exécution forcée étaient donc réalisées.

E. 4

Selon la jurisprudence, la sécurité du droit s'oppose à ce qu'un vice de procédure entraîne la nullité absolue du jugement. Sauf cas tout à fait exceptionnel, soit en cas de vice particulièrement grave, le jugement ne peut qu'être annulé, par les voies de recours et dans les délais prévus à cet effet (JT 1990 III 100 c. 4; JT 1990 III 19 c. c; Hohl, Procédure civile, t. II, 2002, nos 1881 ss, pp. 88-89; Habscheid, Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2ème éd., 1990, nos 458-460, pp. 258-259; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3ème éd., 1979, n° 1, p. 78 et n° 5 p. 280; Ch. rec., 13 juin 2008 n° 265/I précité). La jurisprudence considère que l'on ne saurait en principe contester une décision d'exécution reposant sur une décision antérieure pour le seul motif que la première décision serait inconstitutionnelle. Une exception est toutefois prévue lorsque des droits inaliénables et imprescriptibles sont invoqués, savoir la liberté personnelle, la liberté d'établissement, la liberté de croyance, la liberté de culte, le droit au mariage ainsi que l'interdiction de la prison pour dette et des peines corporelles (ATF 118 Ia 209 c. 2b, JT 1994 I 638; TF 5P.10/2005 du 25 mai 2005 c. 1.2). En l'espèce, la recourante ne soutient pas que l'ordonnance d'expulsion du 6 avril 2009 aurait été atteinte d'un vice procédural si grave qu'elle en serait radicalement nulle. Elle ne fait pas davantage valoir qu'elle violerait ses droits inaliénables et imprescriptibles au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il n'y a donc pas lieu d'examiner, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée, les griefs de fond relatifs à la validité du congé. Il est vrai que le congé donné en vertu de l'art. 257d CO peut être inefficace (nul) s'il a été notifié alors que le locataire avait payé l'arriéré dans le délai comminatoire (cf. Lachat, Droit du bail, éd. 2008, pp. 670/671). Toutefois, il faut admettre qu'en l'occurrence la question de l'inefficacité du congé a été tranchée, serait-ce implicitement, avec autorité de la chose jugée par l'ordonnance d'expulsion du 6 avril 2009. Cette problématique n'est plus à ce stade susceptible d'entacher l'avis d'exécution forcée lui-même. C'est ainsi en vain que la recourante invoque s'être acquittée du loyer à temps, ce que conteste d'ailleurs l'intimée. Il s'agit là d'un grief que la recourante aurait dû faire valoir dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'ordonnance d'expulsion, en particulier en formant un recours valable contre dite ordonnance. Elle est forclosée à le faire à ce stade (dans le même sens, Ch. rec., 13 juin 2008 n° 265/I précité).

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'avis d'exécution forcée confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 fr. (art. 230 TFJC). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, par 500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33 et 5 al. 1 ch. 2 TA v). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. . II. L'avis d'exécution forcée est confirmé. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à nouveau la date de l'exécution forcée, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante

sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs). V. La recourante J. _____ doit verser à O. _____ SA la somme de 500 francs (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 20 juillet 2009 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 : ■ Mme J. _____, ■ Me Valérie Elsner Guignard (pour O. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 2'510 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. Le greffier :

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