

VD_FINDINFO HC / 2010 / 290 vom 26. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___290

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 290 du 26 mai 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 290 del 26 maggio 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, ABUS DE DROIT | 2 al. 2 CC, 21 al. 1 LPEBL, 21 al. 2 LPEBL

Erwägungen

E. 1

La voie du recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouverte contre l'avis d'exécution forcée rendu en application de l'art. 21 al. 1 LPEBL (JT 2001 III 13 c. 1a). Le recours, interjeté en temps utile, par le locataire expulsé qui y a un intérêt, est ainsi recevable.

E. 2

Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, note ad art. 498 CPC, p. 766). La production de pièces en deuxième instance est admise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765). Vu l'absence de distinction entre les moyens de nullité et de réforme (art. 498 al. 1 CPC), il appartient à la juridiction supérieure de déterminer, suivant les cas, si l'une ou l'autre des critiques formulées est fondée et si elle doit entraîner la réforme de la décision attaquée, son annulation complète ou encore le renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouveau jugement. La juridiction de recours ne doit annuler une décision que s'il ne lui est pas possible de faire autrement, soit parce qu'elle est en présence d'une procédure informelle, soit parce qu'elle constate la violation d'une règle essentielle de la procédure à laquelle elle ne peut elle-même remédier et qui est de nature à exercer une influence sur la solution de l'affaire (JT 2002 III 186 c. 1d; JT 2000 III 8 c. 1c; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 492 CPC, p. 763). La Chambre des recours n'est pas liée par les conclusions des parties et retient même des moyens de nullité non articulés par le recourant lorsqu'il s'agit de vices apparents qui affectent la décision attaquée (JT 2000 III 8; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 492 CPC, p. 763). Les pièces produites par les parties sont ainsi recevables.

E. 3

Le recourant fait valoir que son employeur a réglé l'entier de l'arriéré litigieux, qu'il a reçu des bulletins de versement pour les mois de mai à août 2010, qu'il a réglé le loyer du mois d'avril et que l'avis d'exécution forcée du 3 février 2010 a été annulé. Il ne comprend dès lors pas pourquoi il a reçu un nouvel avis d'exécution forcée. L'art. 21 al. 1 LPEBL prévoit que le juge requis procède à l'expulsion forcée sans nouvelle sommation, après simple avis aux parties. Il n'y a pas de nouvelle audition de ces dernières. Au demeurant, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen et peut, au besoin, réparer une éventuelle violation du droit d'être entendu (ATF 130 II 530 c. 7.3; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 2 CPC, p. 11). Le recourant a été en mesure d'exposer à nouveau son point de vue

dans le cadre du recours. La procédure est ainsi formellement correcte. 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. Toutefois, le juge de l'exécution forcée peut être amené à examiner à titre préjudiciel s'il y a abus de droit, au sens de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210), à demander l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion. Abuse de son droit, notamment, le bailleur qui requiert l'expulsion forcée – respectivement la reprise de la procédure après le sursis accordé en application de l'art. 21 al. 2 LPEBL – alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure d'expulsion forcée, ou le bailleur qui, avant l'expiration du délai fixé en application de l'art. 21 al. 2 LPEBL, demande l'évacuation forcée alors qu'il a été convenu que l'expulsion forcée ne serait pas requise aussi longtemps que les indemnités d'occupation des locaux courantes seraient acquittées ponctuellement et qu'il est établi qu'elles l'ont été. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'existence de l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion forcée sont remplies (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 21 LPEBL, p. 202). En l'espèce, le premier juge était compétent pour statuer sur la requête en cause, l'immeuble étant situé à Nyon. L'ordonnance d'expulsion du 10 décembre 2009 était exécutoire depuis le 29 décembre 2009, un délai au 20 janvier 2010 ayant été fixé au recourant pour quitter les locaux litigieux. Quant au délai de deux mois dès le 20 janvier 2010 pour requérir l'exécution forcée, il était échu au moment du dépôt de la requête du 1^{er} avril 2010. Toutefois le 10 mars 2010, l'intimé a requis le premier juge "de bien vouloir suspendre et reporter l'exécution forcée" prévue le même jour. Nonobstant le fait qu'il a réservé l'application de l'art. 21 al. 2 LPEBL si le paiement attendu était enregistré dans les deux jours, l'intimé a bel est bien requis qu'il soit sursis à l'exécution forcée au sens de cette disposition. Le délai de deux mois a été ainsi prolongé en application de cette disposition, quand bien même le premier juge n'a fait qu'annuler l'exécution forcée. Il y a dès lors lieu d'admettre que la requête du 1^{er} avril 2010, intervenue trois semaines après la requête du 10 mars 2010, l'a été en temps utile. Le recourant n'allègue ni n'établit que l'intimé se serait engagé dans un accord à mettre fin à la procédure d'exécution forcée en cas de paiement de l'arriéré ou à ne requérir l'exécution forcée qu'en cas de manque de ponctualité dans le paiement des indemnités d'occupation. A cet égard, les bulletins de versement pour les mois de mai à août 2010 ne sont pas déterminants, dès lors qu'ils précisent bien qu'ils ont trait à une indemnité d'occupation illicite et non à des loyers. On ne saurait donc inférer de l'envoi de ces bulletins la volonté de l'intimé de conclure un nouveau bail. L'intimé n'a en conséquence pas abusé de son droit en requérant l'exécution forcée en cause. Le premier juge était en conséquence fondé à admettre la requête de l'intimé du 1^{er} avril 2010.

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée. Dès lors que la date fixée par l'avis attaqué est passée sans que l'exécution forcée n'ait eu lieu en raison de l'effet suspensif accordé au recours, il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, une fois la présente motivation envoyée pour notification, une nouvelle date d'exécution forcée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 236 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Il n'y a pas

lieu d'allouer de dépens à l'intimé dès lors que celui-ci n'a pas été assisté par un avocat ou un agent d'affaires breveté (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC, p. 169). 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 Nyon pour qu'il fixe à K._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification, une nouvelle date d'exécution forcée pour la libération des locaux que ce dernier occupe [...] à Nyon. IV. Les frais de deuxième instance du recourant K._____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 26 mai 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. K._____, ■ M. D._____. 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 : ■ M. le 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.