

VD_FINDINFO HC / 2010 / 673 vom 14. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___673

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 673 du 14 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 673 del 14 dicembre 2010

Regeste

AVIS FORMEL, EXPULSION DE LOCATAIRE, ABUS DE DROIT | 2 CC, 20 al. 2 LPEBL, 20 LPEBL

Erwägungen

E. 1

Le recours non contentieux des art. 489 ss CPC (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966; RSV 270.11) 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 (CREC I 20 juillet 2009/385; CREC I 13 juin 2008/265).

E. 2

Les pièces nouvelles sont recevables (art. 496 al. 2 CPC; Poudret / Haldy / Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 22 LPEBL, p. 205 et les références). Dans la procédure de recours, la recourante a produit les pièces suivantes, dont le contenu peut être intégré à l'état de fait : - Une lettre de la gérance du 23 décembre 2009, apparemment non produite dans la procédure d'expulsion, par laquelle cette dernière adressait à la locataire trois avenants en deux exemplaires concernant chacun des objets loués (arcade, place de parc couverte et local technique), prévoyant dans chaque cas la « remise en vigueur » du contrat lequel « reprend ses effets au 1er novembre 2009 avec les droits et obligations que cela comporte » et l'adaptation du loyer échelonné tel que convenu initialement entre parties pour l'arcade (cf. CREC I 13 juillet 2010/372 rendu dans la présente affaire, p. 2). Elle lui demandait de bien vouloir les signer et les lui retourner dans les meilleurs délais. - Une lettre de la même gérance du 21 mai 2010, informant la locataire qu'elle était toujours « dans l'attente des avenants établis en deux exemplaires concernant les objets susmentionnés » (arcade, place de parc et local technique) et la priant « de bien vouloir nous les transmettre dans les plus brefs délais ».

E. 3

a) 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 (CREC I 20 juillet 2009/385; CREC I 13 juin 2008/265 précités). 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). En l'occurrence, la Cour de céans a rejeté le recours interjeté par la recourante contre l'ordonnance d'expulsion, si bien que celle-ci est dorénavant définitive et exécutoire. b) 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 pour en user (JT 2009 III 117; JT 1990 III 100 c. 4; CREC I 20 juillet 2009/385 précité et les références). 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; cf. aussi JT 2009 III 117 et la casuistique citée). La Chambre des recours a aussi admis que le juge peut examiner à titre préjudiciel s'il y a abus de droit (art. 2 al. 2 CC; Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202). L'attitude contradictoire ("venire contra factum proprium") constitue une situation typique d'abus de droit, prohibée par l'art. 2 CC. Le fait d'adopter une certaine position peut, selon les circonstances, éveiller chez le partenaire une confiance légitime. Un changement d'attitude ultérieur peut alors heurter l'interdiction de l'abus de droit, même si le changement, en soi, est permis (Christine Chappuis, Commentaire romand, n. 33 ad art. 2 CC, p. 50). Il n'est pas nécessaire que l'attitude contradictoire procède d'une intention dolosive. Il suffit que, d'un point de vue objectif, une personne ait, par son comportement, clairement suscité chez autrui une attente légitime quant à l'attitude qu'elle adopterait à l'avenir (Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, II/1, 2009, n. 583 p. 219). Le juge examine d'office la question de l'abus de droit lorsque les conditions de fait en sont établies. Il incombe cependant à celui qui se prévaut d'un abus de droit de prouver les circonstances particulières rendant abusif l'exercice du droit par l'autre partie (Chappuis, op. cit., n. 26 ad art. 2 CC, p. 47). Abuse ainsi de son droit le bailleur qui requiert l'expulsion forcée alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure d'expulsion forcée (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202 et les arrêts cantonaux cités).

E. 4

La recourante fait valoir qu'elle a signé et renvoyé à la gérance les avenants adressés le 23 décembre 2009 à la locataire et objet d'un rappel de la bailleuse le 21 mai 2010 avant l'arrêt rendu par la cour de céans dans la présente affaire (juillet 2010), mais que ces documents ne lui ont pas été retournés par l'intimée. Elle soutient surtout qu'en maintenant la procédure d'expulsion et en sollicitant l'exécution forcée, l'intimée revient sur son engagement, commettant ainsi un abus de droit. De son côté, l'intimée relève qu'elle « n'a jamais signé l'avenant en question » et qu'« en poursuivant la procédure d'expulsion (elle) a par ailleurs clairement manifesté son refus de conclure un nouveau contrat avec la recourante ». Elle fait valoir en outre que cette dernière n'a pas payé « les indemnités d'occupation illicites » depuis plusieurs mois et qu'elle a dû initier quatre réquisitions de

vente à l'Office des poursuites de Nyon pour obtenir le paiement de ces indemnités pour les mois de mai à août 2010.

E. 5

En définitive, le recours doit être admis et l'avis d'exécution forcée être réformé en ce sens que la requête d'exécution forcée est rejetée. Les frais de deuxième instance arrêtés à 250 fr. doivent être mis à la charge de la recourante (art. 4 al. 1 et 230 TFJC). L'intimée devra verser à la recourante des dépens de deuxième instance par 500 fr. (art. 92 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est réformée en ce sens que la requête d'exécution forcée est rejetée. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs). IV. L'intimée P._____ doit verser à la recourante L._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 14 décembre 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 : ■ M. Julien Greub, aab (pour L._____), ■ M. Thierry Zumbach, aab (pour P._____). 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 : ■ 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.