

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 211 vom 12. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_211](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___211)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 211 du 12 avril 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 211 del 12 aprile 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE | 138 al. 3 let. a CPC (CH), 309 let. a CPC (CH), 319 let. a CPC (CH), 320 CPC (CH), 320 let. a CPC (CH), 320 let. b CPC (CH), 326 al. 1 CPC (CH), 326 CPC (CH), 341 CPC (CH), 405 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance entreprise été communiquée aux parties le 11 février 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. b) Selon l'art. 319 let. a CPC (en relation avec l'art. 309 let. a CPC), un recours peut être formé contre une décision finale du tribunal de l'exécution - qui rend sa décision en procédure sommaire (cf. art. 339 al. 2 CPC) - dans les dix jours dès la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours est recevable. c) Saisie d'un recours contre une décision d'exécution forcée régie en première instance par la procédure sommaire, la Chambre des recours civile statue à trois juges (CREC 23 février 2011/4). d) Le recours contre la décision d'exécution est limité au droit (art. 320 let. a CPC) et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). e) Les pièces produites en deuxième instance, en tant qu'elles sont nouvelles, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC; cf. ci-après, c. 2c).

### E. 2

a) La recourante a recouru contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue dans la cause [...], qui porte sur le local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Clarens. Dans ses motifs et ses conclusions, elle semble toutefois remettre en cause la résiliation des deux baux, savoir également celui portant sur le local commercial avec vitrine et WC séparés objet de la procédure [...]. Elle n'a toutefois pas formellement recouru contre l'ordonnance rendue le 11 février 2011 dans cette seconde cause. Ceci est cependant sans incidence en l'espèce, au vu du sort du recours. b) La recourante fait valoir une constatation manifestement inexacte des faits, dès lors que la résiliation du bail serait radicalement nulle. Sur la base de preuves de paiement produites en deuxième instance, elle allègue qu'elle a, dans le délai comminatoire fixé par avis du 7 juillet 2010, versé à l'intimée un montant supérieur à celui réclamé. Elle estime en outre que l'intimée lui a accordé un sursis de paiement par courrier du 23 décembre 2010, déposé à l'appui de son recours. c/aa) Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours. Les pièces tendant à démontrer les versements effectués par la recourante en faveur de l'intimée ensuite de la mise en demeure sont nouvelles et, partant, irrecevables (cf. supra, c. 1e). La cour de céans ne saurait les prendre en considération dans l'examen du présent recours. La recourante était au demeurant déjà à tard pour les produire devant la juge de paix saisie de la requête

d'exécution du 17 janvier 2011. En effet, devant le juge de l'exécution forcée, la partie succombante ne peut alléguer sur le fond que des faits s'opposant à l'exécution de la décision qui se sont produits après la notification de celle-ci, comme par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC). De plus, la recourante n'établit pas par pièces que les parties auraient, postérieurement à la décision attaquée, passé un nouvel accord, en particulier qu'elles seraient convenues d'un sursis à l'expulsion (cf. art. 341 al. 3 CPC). La recourante a certes produit un document daté du 23 décembre 2010, qui laisserait entendre que la bailleuse serait disposée à lui accorder un délai pour régler l'arriéré de loyer. Cette pièce, antérieure à l'ordonnance d'exécution entreprise, n'a toutefois pas été produite en première instance. A cet égard, même si la recourante n'a pas retiré l'avis de la juge de paix du 19 janvier 2011 lui impartissant un délai au 8 février 2011 pour se déterminer sur la requête d'exécution, elle devait s'attendre à recevoir cette correspondance, dès lors qu'elle faisait l'objet d'une procédure d'expulsion. Conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, cet avis est ainsi réputé lui avoir été notifié à l'échéance du délai de garde postale de sept jours et c'est jusqu'au 8 février 2011 que la recourante aurait dû procéder, respectivement produire le courrier du 23 décembre 2010. Irrecevable dans le cadre du présent recours, cette pièce ne saurait être prise en compte par la cour de céans. bb) La recourante invoque que la résiliation du bail ne serait pas conforme à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et serait en conséquence nulle. 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 de loyer dans le délai comminatoire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 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, par l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 décembre 2010, qui est revêtue de l'autorité de la chose jugée. Cette problématique n'est plus susceptible d'être abordée au moment de l'exécution forcée et c'est en vain que la recourante fait valoir s'être acquittée à temps de l'arriéré de loyer en produisant des preuves que le paiement de celui-ci serait intervenu dans le délai comminatoire. Il s'agit là d'un grief qu'elle aurait dû soulever dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'ordonnance d'expulsion du 13 décembre 2010, en particulier en formant un recours valable contre dite ordonnance et en effectuant l'avance de frais requise. Elle est forclosée à le faire au stade de l'exécution forcée (dans le même sens en matière d'exécution forcée sous l'empire de l'ancienne LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, aRSV 221.305, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011], cf. CREC I 20 juillet 2009/385 c. 4, confirmé par l'arrêt TF 4A\_415/2009 du

### **E. 3**

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance d'exécution forcée confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause est renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe une nouvelle date pour l'exécution forcée, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'intimée, qui a procédé par l'intermédiaire d'un représentant professionnel, a droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient de fixer à 500 fr. (art. 2, 3 et 13 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) et de mettre à la charge de la recourante (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce :

I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, une nouvelle date pour l'exécution forcée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante. V. La recourante Z.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée B.\_\_\_\_\_ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 13 avril 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : ■ Me Laurent Maire (pour Z.\_\_\_\_\_), ■ M. Daniel Schwab (pour B.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. La greffière :

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