

# **VD\_FINDINFO HC / 2016 / 293 vom 21. März 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_293](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___293)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 293 du 21 mars 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 293 del 21 marzo 2016

## **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, TACITE, BAIL À LOYER | 1  
al. 2 CO, 257d CO, 337 al. 1 CPC (CH), 337 al. 2 CPC (CH)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel étant irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), ces dernières peuvent faire l'objet d'un recours (art. 319 let. a CPC). Les mesures d'exécution sont rendues en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), de sorte que le recours, écrit et motivé, doit être formé dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al.

### **E. 2**

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2 e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

### **E. 3**

La recourante fait grief au premier juge d'avoir rejeté sa requête d'exécution forcée, quand bien même aucun délai n'avait été fixé pour requérir l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 30 septembre 2014.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 337 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement (al. 1). La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution ; l'art. 341 est applicable par analogie (al. 2). Selon l'art. 341 CPC, le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office (al. 1). Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (al. 2). Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation

due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (al. 3). Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, l'intimé ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seul des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Il doit s'agir de faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier ou encore la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titre (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 16 ad art. 341 CPC).

### **E. 3.2**

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concludants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1 et les réf. citées ; ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, *ibidem*). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, CdB 2008 p. 117). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concludants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995 consid. 4a/cc). La Cour de justice du Canton de Genève a retenu à cet égard qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Dans un arrêt plus récent, la Chambre des recours du Tribunal de céans a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers n'étant pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite : il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219 ; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Wessner, *Droit du bail* 16/2004 pp. 12-13, n. 3 avec réf. ; cf. Weber, *Basler Kommentar*, 6 e éd., n. 14 ad art. 257d CO). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit

nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers. Quant au retrait de la requête d'expulsion, il n'était pas déterminant, dès lors que le bailleur avait déposé une nouvelle requête d'expulsion un mois plus tard, manifestant ainsi sa volonté de continuer à faire valoir le congé (CACI 1<sup>er</sup> septembre 2011/226, confirmé par TF 5A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 9). De même, il n'y a pas conclusion tacite d'un nouveau bail, lorsque le bailleur dépose sa requête d'expulsion à peine plus de deux mois après la fin du bail. Il importe peu qu'il n'ait pas expressément accusé réception à titre d'indemnité pour occupation illicite seulement de deux paiements postérieurs à l'échéance du contrat (CACI 23 avril 2012/181).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le premier juge a estimé que le courrier de l'appelante du 7 janvier 2015, qui « suspendait » l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 30 septembre 2014 jusqu'au 28 avril 2015, tout en mentionnant expressément que les indemnités encaissées ne fondaient aucun nouveau bail tacite ou oral, excluait la conclusion d'un bail tacite durant cette période. Il a toutefois considéré que postérieurement à cette date, les relations des parties s'étaient poursuivies sur la base d'un contrat de bail tacite, l'appelante ayant laissé s'écouler sept mois dès le 28 avril 2015 avant de requérir une seconde fois l'exécution forcée. La Chambre de céans ne partage pas cette appréciation. Le courrier du 7 janvier 2015 de la recourante à l'intimée mentionne qu'elle renonce à requérir l'exécution forcée et « suspend » les effets de l'ordonnance d'expulsion jusqu'au 28 avril 2015, moyennant la réalisation de diverses conditions, notamment le paiement d'indemnités pour occupation illicite. Les parties ont admis que l'intimée avait respecté ses engagements jusqu'au 28 avril 2015, mais que par la suite elle avait eu régulièrement du retard dans le paiement des indemnités. Au regard de la jurisprudence précitée, le fait que la recourante ait attendu six mois – et non sept comme retenu par le premier juge –, soit du 28 avril au 4 novembre 2015, après la fin du délai accordé pour requérir une seconde fois l'exécution forcée n'est pas suffisant pour retenir la conclusion d'un bail tacite. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, et notamment du courrier du 7 janvier 2015, qui mentionnait expressément que les indemnités encaissées ne fondaient aucun nouveau bail, on ne saurait considérer que postérieurement à l'échéance du 28 avril 2015, les relations entre les parties se seraient poursuivies sur la base d'un contrat de bail tacite, l'intimée ayant d'ailleurs reconnu avoir eu du retard dans le paiement des indemnités. L'attitude de la recourante ne permet pas de considérer qu'elle aurait temporisé dans une mesure telle qu'il faille admettre la conclusion tacite d'un nouveau bail. Partant, il n'y a en l'espèce pas eu conclusion d'un bail tacite entre les parties, de sorte que la recourante était légitimée à requérir l'exécution forcée de l'expulsion de l'intimée.

### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que la décision entreprise doit être annulée et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, cette dernière devant en outre verser à la recourante la somme de 800 fr. à titre de dépens de deuxième instance. L'intimée versera donc au total la somme de 1000 fr. à la recourante à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et la cause renvoyée au juge de paix du

district de Lausanne pour nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimée O.\_\_\_\_\_. IV. O.\_\_\_\_\_, est la débitrice de W.\_\_\_\_\_ et lui doit paiement de la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 22 mars 2016 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 : ■ Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour W.\_\_\_\_\_), ■ O.\_\_\_\_\_. La Chambre des recours civile 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 : ■ Madame la Juge de paix du district de Lausanne. Le greffier :

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