

# VD\_GERICHTE JM16.046371 vom 2. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JM16.046371](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM16.046371)

FR: VD\_GERICHTE JM16.046371 du 2 décembre 2016

IT: VD\_GERICHTE JM16.046371 del 2 dicembre 2016

## Erwägungen

### E. 1

Par jugement du 20 février 2015, le Tribunal des baux a déclaré valables les résiliations du bail notifiées par H. \_\_\_\_\_ SA à B.M. \_\_\_\_\_ et C.M. \_\_\_\_\_ le 11 janvier 2010 avec effet au 30 avril 2010 (garage [...], immeuble sis [...] à Pully), le 9 mai 2011 avec effet au 31 août 2011 (appartement de quatre pièces au 3e étage de l'immeuble sis [...] à Pully) et le 18 mai 2012 avec effet au 1er octobre 2012 (chambre

- 4 - indépendante au 4e étage de l'immeuble sis [...] à Pully), a accordé une unique prolongation des baux portant sur l'appartement de quatre pièces et la chambre indépendante jusqu'au 31 août 2015, la prolongation du bail portant sur le garage étant échue au 30 avril 2014, et a donné ordre à B.M. \_\_\_\_\_ et C.M. \_\_\_\_\_ de libérer le garage immédiatement et l'appartement ainsi que la chambre indépendante d'ici au 31 août 2015 au plus tard. Le Tribunal des baux a également déclaré valable la résiliation du bail notifiée par H. \_\_\_\_\_ SA à [...] et à [...] le 5 septembre 2011 avec effet au 31 janvier 2012 (appartement de trois pièces au 3e étage de l'immeuble sis [...] à Pully), a accordé une unique prolongation jusqu'au 31 janvier 2016 et a donné ordre à [...] et à [...] de libérer l'appartement d'ici au 31 janvier 2016 au plus tard. Le Tribunal des baux a encore déclaré valable la résiliation de bail notifiée par H. \_\_\_\_\_ SA à W. \_\_\_\_\_ le 3 avril 2013 avec effet au 30 avril 2013 (garage [...], immeuble sis [...] à Pully) et a donné ordre à W. \_\_\_\_\_ de libérer le garage immédiatement. Il a dit qu'à défaut d'exécution volontaire dans les trente jours dès jugement définitif et exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de l'exécution forcée de la décision, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, ordre étant donné aux agents de la force publique d'y concourir s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal par arrêt du 24 mars 2016 et par le Tribunal fédéral par arrêt 4A\_411/2016 du 13 septembre 2016. Dans cet arrêt (cf. consid. 1 et 5), le Tribunal fédéral a considéré que l'arrêt 1C\_592/2015 de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral du 27 juillet 2016, renvoyant la contestation à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, ne portait que sur la validité du projet de construire un troisième bâtiment en plus des immeubles nos [...] et [...] habités par les locataires recourants, et non sur les rénovations et transformations des bâtiments existants. Ainsi, les locataires recourants ne pouvaient rien en inférer à l'encontre des résiliations.

- 5 - Durant la procédure de contestation des résiliations, H. \_\_\_\_\_ SA a continué d'adresser des factures de loyer aux locataires, la dernière fois le 16 août 2016.

### E. 2

Les 27 septembre et 4 octobre 2016, H. \_\_\_\_\_ SA a indiqué aux locataires qu'elle n'accepterait plus aucun paiement de loyer ; elle s'est réservé le droit de réclamer le

paiement d'indemnités d'occupation si au moment de la libération, les loyers versés ne couvraient pas la totalité du temps d'occupation des locaux. Le 11 octobre 2016, H.\_\_\_\_\_ SA a requis l'exécution forcée directe du jugement du Tribunal des baux du 20 février 2015. Le 14 octobre 2016, B.M.\_\_\_\_\_, C.M.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, [...] ainsi que d'autres locataires des immeubles sis [...] à Pully ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron d'une requête visant au constat de l'existence de contrats de bail tacites conclus par H.\_\_\_\_\_ SA notamment avec W.\_\_\_\_\_ (garage), avec B.M.\_\_\_\_\_ et C.M.\_\_\_\_\_ (appartement, chambre indépendante et garage) et avec [...] (appartement). Le 20 octobre 2016, B.M.\_\_\_\_\_, C.M.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et [...] ont déposé auprès de la Juge de paix une requête de suspension de l'exécution forcée. Le 31 octobre 2016, H.\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de cette requête. Le 8 novembre 2016, [...] a déclaré retirer sa requête. Une audience a été tenue par devant la Juge de paix le 10 novembre 2016. En droit : 1. La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 : RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22

- 6 - ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions est régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile qui statue dans une composition à trois juges (JdT 2011 III 44 ; CREC 21 mars 2011/11 ; CREC 18 avril 2011/35), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, déposé en temps utile par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, écrit et suffisamment motivé, est recevable à la forme.

### **E. 2.1**

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e 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, 2e éd., 2010, n. 2508). 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 (Jeandin, CPC commenté, op. cit., nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC ; Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

### **E. 2.2**

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les deux pièces produites à l'appui du recours (citation à comparaître de la Commission de conciliation du 27 octobre 2016 et avis d'expulsion du 17 novembre 2016), qui ne figurent pas au dossier de première instance, ne sont donc pas recevables.

- 7 -

### **E. 3**

Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. L'art. 337 al. 2 CPC permet à la partie succombante de requérir la suspension de l'exécution directe auprès du tribunal de l'exécution. L'art. 341 CPC est applicable par analogie. Le tribunal de l'exécution doit examiner d'office le caractère exécutoire de la décision au fond (art. 341 al. 1 CPC). Il s'agit là d'une question de droit, que le tribunal applique d'office (art. 57 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 341 CPC). Conformément à l'art. 341 al. 3 CPC, dans le cadre de l'examen du caractère exécutoire par le tribunal de l'exécution, la partie succombante sur le fond peut uniquement alléguer des faits s'opposant à l'exécution de la décision et qui se sont produits après la notification de celle-ci (sur cette notion: voir Jeandin, op. cit., n. 16 et 17 ad art. 341 CPC), par exemple, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, le cité ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie l'autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par le cité. Il doit s'agir de vrais novas, dont la survenance a pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter ou le report de l'exigibilité de la prestation (Jeandin, op. cit., n. 16 ad art. 341 CPC).

#### **E. 4.1**

Les recourants plaident la conclusion de baux par actes concluants. Alors que les contrats de baux originaux auraient pris fin respectivement le 31 août 2015 pour les époux B.M.\_\_\_\_\_ et C.M.\_\_\_\_\_ et le 20 février 2015 (ndr : date du jugement du Tribunal des baux déclarant valable la résiliation avec effet au 30 avril 2013) pour W.\_\_\_\_\_, l'intimée n'aurait manifesté son intention de ne plus accepter de loyers que le 27 septembre 2016. L'existence de baux par

- 8 - actes concluants et la procédure initiée le 14 octobre 2016 sur cette question devant la Commission de conciliation, susceptible de faire l'objet d'un appel, constitueraient des faits nouveaux postérieurs au jugement à faire exécuter, dont il y aurait lieu de tenir compte au stade de l'exécution forcée.

#### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants d'un nouveau bail consécutif à 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. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (TF 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, rés. in CdB 2008 p. 117 et DB 2008 p. 54 ; TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, rés. in DB 2005 p. 15). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve expresse et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 consid. 5).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les résiliations de baux étaient suspendues dans leurs effets jusqu'à l'issue de la procédure de recours devant le Tribunal fédéral, laquelle est intervenue par la notification de l'arrêt du 13 septembre 2016. Cette procédure de recours empêchait que le comportement de l'intimée, notamment le fait qu'elle ait adressé aux recourants des bulletins de versement pour le paiement des loyers, puisse constituer un fait nouveau à interpréter comme la conclusion de baux tacites. Du reste, les derniers bulletins de versement ont été adressés aux locataires recourants le 16 août 2016, soit un peu moins d'un mois avant la date de l'arrêt du Tribunal fédéral. De plus, l'intimée a signalé aux recourants les 27 septembre et 4 octobre 2016 qu'elle n'accepterait plus aucun paiement de loyer, en se réservant le droit de réclamer le paiement d'indemnités d'occupation si les locataires restaient dans les lieux, étant

- 9 - entendu que l'occupation illicite des locaux n'avait débuté selon elle que le 13 septembre 2016. Ces circonstances ne permettaient pas non plus de conclure à la renonciation de la bailleuse à l'exécution du jugement d'évacuation. Par ailleurs, on ne peut considérer que les faits dont se prévalent les recourants, voire que la procédure initiée le 14 octobre 2016 et fondée sur ces faits, ne seraient apparus qu'après l'arrêt définitif et exécutoire du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, et qu'ils s'opposeraient ainsi à l'exécution forcée. Infondé, ce moyen doit être rejeté.

#### **E. 5.1**

Les recourants soutiennent ensuite que l'annulation par arrêt de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral du 27 juillet 2016 de l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 9 octobre 2015 (CDAP AC.2013.0289) constituerait un fait nouveau par rapport au jugement dont l'exécution est demandée. Ils estiment que l'intimée ne serait pas en mesure de mettre en œuvre les travaux justifiant les congés.

#### **E. 5.2**

En l'espèce, ni l'annulation de l'arrêt précité de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, déjà discutée dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, ni la prétendue impossibilité de l'intimée de mettre en œuvre les travaux justifiant les congés ne constituent de vrais novas qui seraient survenus postérieurement à l'arrêt précité du Tribunal fédéral, déterminant en l'espèce, et qui s'opposeraient à l'exécution forcée. En effet, dans l'arrêt du 13 septembre 2016, le Tribunal fédéral a précisé au considérant 5 qu'il n'était pas établi que le troisième bâtiment était réalisable dans le respect du coefficient d'occupation du sol. La contestation judiciaire qui se poursuivait à ce sujet ne portait cependant pas sur les rénovations et transformations des bâtiments existants, de sorte que les défendeurs [ndr : les locataires recourants] ne pouvaient rien en inférer à l'encontre des résiliations. Il s'ensuit que ce moyen doit être rejeté sans qu'il faille

- 10 - examiner le grief de la proportionnalité soulevé dans ce contexte par les recourants.

#### **E. 6.1**

Les recourants font enfin valoir qu'un report de l'expulsion serait justifié par des motifs humanitaires. Si l'expulsion devait être confirmée pour le 13 décembre 2016, ils se retrouveraient à la rue en plein hiver. Une expulsion en cours d'année scolaire nuirait aux deux enfants de B.M. \_\_\_\_\_ et C.M. \_\_\_\_\_. La présence de C.M. \_\_\_\_\_ serait en outre indispensable à l'état de santé de son père, domicilié dans le même immeuble. Quant à W. \_\_\_\_\_, gravement atteint dans sa santé, les vélos dont il dispose dans le box-garage

n° [...] seraient nécessaires à son autonomie.

### **E. 6.2**

Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité.

Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b, JdT 1992 I 611 ; TF, 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit depuis le 1er janvier 2011 (CREC 28 juillet 2015/274 consid. 3c ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

### **E. 6.3**

En l'espèce, avant qu'une requête d'expulsion soit déposée par l'intimée le 11 octobre 2016, W.\_\_\_\_\_ aura de facto bénéficié d'une prolongation de trois ans et cinq mois pour le garage box [...], compte tenu du jugement du Tribunal des baux du 20 février 2015 déclarant valable la résiliation de cet objet avec effet au 30 avril 2013. Quant à B.M.\_\_\_\_\_ et C.M.\_\_\_\_\_, ils auront au final bénéficié de prolongations de respectivement six ans et cinq mois pour l'appartement de quatre

- 11 - pièces, de cinq ans et un mois pour le garage box [...] et de quatre ans pour la chambre indépendante, compte tenu du jugement du Tribunal des baux du 20 février 2015 déclarant valable les résiliations correspondantes avec effet respectivement au 30 avril 2010, au 31 août 2011 et au 1er octobre 2012. Ainsi, le principe de proportionnalité a été respecté et il ne se justifie pas de reporter l'expulsion à ce stade. Il en va de même s'agissant des motifs humanitaires invoqués par B.M.\_\_\_\_\_ et C.M.\_\_\_\_\_ ainsi que par W.\_\_\_\_\_. Contrairement à ce que les recourants laissent entendre, ces motifs ont été examinés par le premier juge, qui les a à juste titre considérés comme infondés, compte tenu de la situation financière des intéressés, respectivement de la nécessité relative pour W.\_\_\_\_\_ de conserver un garage à vélo.

### **E. 7**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause étant désormais tranchée, la requête d'effet suspensif déposée par les recourants se révèle sans objet. La requête d'assistance judiciaire de W.\_\_\_\_\_ doit être rejetée : d'une part, son recours était dépourvu de chance de succès (cf. art. 117 let. b CPC). D'autre part, il n'a produit aucune pièce étayant son indigence, de sorte que celle-ci n'est pas établie (cf. art. 117 let. a CPC). Il peut être statué sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

- 12 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet. IV. La requête d'assistance judiciaire du recourant W.\_\_\_\_\_ est rejetée. V. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président :  
Le greffier : Du L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Yvan Henzer (pour B.M.\_\_\_\_\_ et C.M.\_\_\_\_\_ ainsi que

W.\_\_\_\_\_, - Me Philippe Richard (pour H.\_\_\_\_\_, SA). 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, cas échéant

- 13 - 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 Lavaux-Oron. Le greffier :

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