

VD_GERICHTE JM24.038437 vom 7. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM24.038437

FR: VD_GERICHTE JM24.038437 du 7 novembre 2024

IT: VD_GERICHTE JM24.038437 del 7 novembre 2024

Erwägungen

E. 1

A l'audience de conciliation tenue le 29 mai 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), J. _____ (ci-après : l'intimé), bailleur, ainsi que le recourant et sa conjointe O. _____, locataires, ont passé une transaction, qui avait les effets d'une décision entrée en force en application de l'art. 208 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et prévoyait notamment ce qui suit : « I. Les locataires acceptent les résiliations de bail notifiées le 5 septembre 2023 pour le 31 janvier 2024 portant sur le logement, le garage box et la place de parc extérieure. II. Les parties conviennent d'une prolongation unique et définitive au 15 octobre 2024 concernant tant le logement que les places de parc. Les locataires rendront le logement et les places de parc au plus tard à cette date en les laissant propres, libres de tout objet et de tout occupant. III. Les locataires peuvent dès ce jour quitter le logement et les places de parc en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois. IV. La partie locataire se reconnaît débitrice d'un montant forfaitaire de Fr. 36'400.- afférent aux loyers et indemnités pour occupation illicite échues depuis le mois d'août 2023 à mai 2024. La partie locataire s'engage à s'acquitter de ce montant en mains de la partie bailleuse en deux mensualités selon les modalités suivantes : - Fr. 18'200.- d'ici au 15 juillet 2024 au plus tard ; - Fr. 18'200.- d'ici au 31 août 2024 au plus tard. V. En cas de retard de plus de cinq jours dans le paiement d'une seule mensualité prévue sous chiffre IV ci-dessus, l'intégralité des montants dus sous chiffre IV ci-dessus deviendra immédiatement et intégralement exigible.

- 4 - VI. En cas de non-respect du plan de paiement prévu sous chiffre IV ci-dessus, le congé notifié le 5 septembre 2023 pour le 31 janvier 2024 deviendra immédiatement effectif et la clause de prolongation prévue sous chiffre II ci-dessus deviendra caduque. Le locataire devra dans cette hypothèse quitter le logement dans les quinze jours au plus tard qui suivent l'échéance de paiement. A défaut pour la partie locataire de quitter volontairement les locaux dans ce délai, l'huissier du Juge de Paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée directe de la présente convention sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et ce en application des art. 236 al. 3 et 337 CPC. VII. A défaut pour la partie locataire de quitter volontairement les locaux au 15 octobre 2024, l'huissier du Juge de Paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée directe de la présente convention sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et ce en application des art. 236 al. 3 et 337 CPC. [...] »

E. 1.1

La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (CREC 17 juillet

2023/142 consid. 3.1.1 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, écrit

- 6 - et motivé, est recevable. Il en va de même des pièces produites, dès lors qu'elles figurent déjà au dossier de première instance.

E. 2

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

E. 3

octobre 2024 en la rejetant implicitement. Elle a en effet considéré que, par cette écriture, l'intéressé s'était suffisamment déterminé, la qualifiant d'ailleurs de « déterminations ». Le recourant a parfaitement compris ce qui précède, reprochant précisément à la première juge d'avoir considéré que sa demande du 3 octobre 2024 valait déterminations. Il n'y ainsi aucun défaut de motivation et le recourant a été en mesure de contester en connaissance de cause le rejet de sa requête. En outre, il est constaté que le recourant a été invité par la juge de paix à se déterminer à bref délai conformément à l'art. 341 al. 2 CPC, ce qu'il a fait dans ladite écriture du 3 octobre 2024, soit en même temps qu'il a demandé la prolongation au 7 janvier 2025 du délai pour se déterminer. Or, outre le fait qu'une telle requête est incompatible avec la notion de « bref délai » contenue à l'art. 341 al. 2 CPC, il est surtout relevé que le recourant n'exposait pas, et n'expose toujours pas dans son recours, ce qu'il pourrait ajouter dans un délai ainsi prolongé, en dehors de la production d'un document hypothétique sans aucune incidence sur la présente question litigieuse, comme cela sera développé ci-dessous (cf. consid. 4.3 infra). Partant, le rejet implicite de la demande de prolongation du 3 octobre 2024 ne viole par le droit d'être entendu du recourant. Au surplus, dès lors que l'intéressé échoue à démontrer l'existence d'argument(s) pertinent(s) qu'il aurait souhaité pouvoir faire valoir, le renvoi de la cause à la première juge constituerait quoi qu'il en soit une vaine formalité en conduisant uniquement à prolonger inutilement la procédure.

- 9 - Les griefs doivent donc être rejetés.

E. 3.1

Le recourant fait valoir que son droit d'être entendu a été violé, se plaignant du fait que la première juge a interprété sa demande du 3 octobre 2024 de prolonger le délai pour se déterminer comme valant déjà déterminations. Il estime que la juge de paix a ainsi omis de statuer explicitement sur dite demande – invoquant un défaut de motivation sur ce point –, ce qui l'a empêché de formuler une défense complète et dans des conditions équitables.

E. 3.1.2

et les réf. cit.).

E. 3.2.1

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une

- 7 - décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; TF 5A_391/2023 du 7 août 2023 consid. 4.1).

E. 3.2.2

Ce droit impose également au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace. Il suffit que le juge mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, mais peut se limiter aux éléments qui peuvent être tenus pour pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 et les réf. cit. ; TF 4A_524/2023 du 1er juillet 2024 consid. 4.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les réf. cit. ; TF 5A_788/2022 du 18 janvier 2024 consid. 3.1).

E. 3.2.3

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1, SJ 2018 I 293 ; TF 5A_723/2022 du 24 août 2023 consid. 3.1). Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient

- 8 - été pertinents (TF 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3). A défaut de cette démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid.

E. 3.3

En l'espèce, il ressort de l'ordonnance entreprise que la juge de paix a statué sur la demande de prolongation de délai du recourant du

E. 4.1

Le recourant sollicite un report de l'exécution forcée au 30 avril 2025, faisant valoir qu'il se trouve dans une situation d'une gravité exceptionnelle. Il expose faire face à de graves difficultés financières ensuite de la faillite de son entreprise. A cet égard, il indique être dans l'attente d'un « document extrêmement important », qui pourrait « significativement » améliorer sa situation financière et, par conséquent, sa capacité à régulariser ses obligations locatives. Il invoque ensuite la procédure de séparation le divisant d'avec sa femme O._____, le départ de celle-ci avec leurs enfants du logement conjugal et le fait qu'il se retrouve ainsi seul et sans soutien, n'ayant ni famille proche ni réseau d'amis en Suisse pour l'épauler. Il explique également qu'il craint de devoir affronter « l'hiver suisse, connu pour sa rigueur, sans un abri sûr, ni le confort nécessaire ».

E. 4.2

A teneur de l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres. 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, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (TF 5A_455/2022 du

E. 4.3

En l'espèce, la convention passée par les parties à l'audience de conciliation du 29 mai 2024 est définitive et exécutoire, ce qui n'est pas contesté. Le recourant ne conteste pas non plus que l'intimé était légitimé à réclamer l'exécution forcée de son expulsion sur la base du chiffre VI de cette convention, à défaut des paiements prévus au chiffre IV de dite transaction. Le fait que le recourant soit dans l'attente d'un document qui lui permettrait potentiellement de régler ses dettes locatives n'est pas pertinent dès lors qu'il ne constitue pas un moyen libératoire prévu à l'art. 341 al. 3 CPC et que, de toute manière, la résiliation du bail à loyer reste valable même si l'arriéré est finalement payé après le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; CREC 26 juin 2024/164). Les autres griefs invoqués ne suffisent pas à établir l'existence d'un motif humanitaire et ne démontrent pas que la situation personnelle du recourant serait particulière au point qu'il se justifierait de repousser l'exécution forcée fixée au 3 décembre 2024 par la première juge.

- 11 - Le principe de la proportionnalité est en effet ici respecté puisque l'ordonnance litigieuse du 23 octobre 2024 octroie un délai de six semaines avant l'exécution forcée, ce qui est conforme à la jurisprudence de la Chambre de céans. Il est au surplus rappelé que, par la transaction qu'il a signée le 29 mai 2024, le recourant s'était engagé à quitter les locaux concernés au plus tard le 15 octobre 2024, de sorte qu'il a amplement disposé du temps nécessaire pour trouver un autre logement. Il ne se justifie donc pas de reporter encore l'expulsion. 5. Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC. Partant, la requête d'effet suspensif est sans objet. L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer. 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 d'exécution forcée est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet.

- 12 - IV. L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. W. _____, - M. Jacques Lauber (pour J. _____). 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 Lausanne.

- 13 - Le greffier :

E. 9

novembre 2022 consid. 5.2 ; Jeandin, op. cit., n. 16 ad art. 341 CPC).

- 10 - Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion, 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 Ia 336 consid. 2b). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit (CREC 4 janvier 2023/1 consid. 3.2.3 ; CREC 30 novembre 2021/327 consid. 3.2.2 ; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203 et les réf. cit.). Un délai de trois semaines a également été jugé admissible (CREC 26 juin 2024/164 consid. 9.1).

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