

VD_GERICHTE JX10.041082 vom 23. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JX10.041082

FR: VD_GERICHTE JX10.041082 du 23 février 2011

IT: VD_GERICHTE JX10.041082 del 23 febbraio 2011

Erwägungen

E. 4

Les recourants invoquent tout d'abord le contrat par lequel ils ont acquis d'un tiers le fonds de commerce, les machines et le matériel de

- 6 - l'établissement. Cette question a toutefois déjà été examinée dans l'arrêt rendu le 9 décembre 2010 par la Chambre des recours, définitif et exécutoire, statuant sur la validité de l'ordonnance d'expulsion. C'est donc à juste titre que la décision attaquée n'a pas remis ce point en cause. Il en va de même pour les griefs formulés par les recourants quant aux informalités liées à la résiliation de leur bail et au paiement de l'arriéré de loyer (arrêt précité, c. 4 p. 6). Les recourants ne peuvent donc pas invoquer que la décision attaquée serait contraire au droit sur ces points.

E. 5

Les recourants plaident encore que la volonté du bailleur de les conserver comme locataires "semble évidente" et que le comportement du bailleur équivaut à une renonciation au congé. Selon la jurisprudence, la conclusion d'un bail à loyer par actes concluants après résolution extraordinaire ne doit être admise que de manière restrictive. S'il est admis qu'un nouveau bail puisse être conclu tacitement après un congé, encore faut-il que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose. L'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais bien l'ensemble des circonstances (ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205 c. 5; Bohnet/Martenet, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, n. 53 ad art. 253 CO et n. 7 ad art. 266 CO). Il n'y a pas reconduction tacite lorsque le locataire est momentanément empêché de restituer la chose, ou lorsque le bailleur accorde au locataire un sursis pour quitter les lieux ou laisse passer un certain temps après l'expiration du bail avant de demander l'évacuation (ATF 121 III 260 c. 5b, JT 1996 I 244). En l'espèce, l'arrêt de la Chambre des recours a été rendu le 9 décembre 2010 (et sa motivation expédiée le 21 décembre 2010); la réquisition d'évacuation forcée a été déposée le 14 décembre 2010, selon la réquisition "dans le délai de deux mois conformément aux dispositions de l'art. 20 al. 2 LPEBL" et les frais par 10'000 fr. ont été avancés le 11 janvier 2011, soit postérieurement à la correspondance du 8 janvier 2011 indiquée par les recourants et comprenant l'envoi de trois bulletins de

- 7 - versement indiquant "loyers février, mars et avril". Outre que la recevabilité du courrier du 8 janvier 2011, soit une pièce nouvelle, est réservée (cf. art. 326 CPC), tout au plus peut-on en déduire que l'intimée n'a pas renoncé à obtenir une indemnité pour occupation illicite. Ni le déroulement temporel des opérations d'exécution forcée, ni les arguments au fond des recourants ne permettent d'admettre la conclusion tacite d'un nouveau contrat de bail avec l'intimée. Le grief est donc infondé.

E. 6

Le locataire en demeure qui se fait signifier la résiliation anticipée selon l'art. 257d CO peut exceptionnellement opposer le correctif de l'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (TF, DB 2006 n. 5; cf. aussi ATF 129 III 493 c. 5.1). En revanche, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte (TF CdB 1997 pp. 65 c. 2b; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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 du bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). En l'espèce, les recourants ne démontrent nulle part l'existence d'un abus manifeste du droit du bailleur à réclamer la libération des locaux loués. La décision attaquée accorde aux locataires un délai d'un mois et demi pour évacuer les lieux depuis l'issue de la procédure d'expulsion. Les modalités de l'exécution forcée ne sont donc pas non plus contraires au droit.

E. 7

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, et l'avis d'exécution forcée confirmé.

- 8 - Dès lors qu'aucune avance de frais n'a été requise, l'arrêt peut exceptionnellement être rendu sans frais. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'avis d'exécution forcée est confirmé. III. L'arrêt est rendu sans frais ni dépens. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 février 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 9 - Du 11 mars 2011 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. Youri Diserens, aab (pour A.L._____ et B.L._____), - M. Jacques Lauber, aab (pour P._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 3'149 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 Lausanne. Le greffier :

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