

VD_GERICHTE JX14.028432 vom 5. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JX14.028432

FR: VD_GERICHTE JX14.028432 du 5 août 2014

IT: VD_GERICHTE JX14.028432 del 5 agosto 2014

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 29 janvier 2013, le bailleur F._____ a remis à bail aux locataires E._____ et I._____ SA une surface commerciale de 325 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au ...]chemin [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1er février 2013 au 31 janvier 2023, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à

- 3 - 5'690 fr., plus 500 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Le même jour, les parties ont conclu un second contrat de bail portant sur la location d'un local technique et deux places de parc au sous-sol de l'immeuble précité, ainsi que neuf places de parc extérieures, pour un loyer mensuel, payable d'avance, de 1'030 francs. Conclu pour durer initialement du 1er février 2013 au 31 janvier 2023, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins six mois avant l'échéance. Les locataires exploitent un café-bar dans les locaux faisant l'objet du bail.

E. 2

Par courriers recommandés du 4 juillet 2013, le bailleur a sommé chacun des locataires de s'acquitter de l'arriéré des loyers pour la période du 1er mai au 31 juillet 2013, représentant un montant total de 14'460 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et leur expulsion requise. L'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai imparti.

E. 3

Par formules officielles envoyées sous plis recommandés le 13 août 2013 à chacun des locataires, le bailleur a résilié les baux en cause avec effet au 30 septembre 2013 en application de l'art. 257d CO.

E. 4

Par requête en cas clairs du 21 octobre 2013 adressée à la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la Juge de paix), le bailleur a conclu à l'expulsion des locataires dès la décision à intervenir. Le bailleur a en outre requis l'exécution forcée. Par ordonnance du 13 janvier 2014, la Juge de paix a ordonné à E._____ et à I._____ SA de quitter et de rendre libres pour le 28 février 2014 les locaux occupés dans l'immeuble sis ...]au chemin [...] à - 4 - [...] (rez-de-chaussée, surface commerciale de 325 m2) (I), dit qu'à défaut d'exécution volontaire, l'huissier de paix, sous la responsabilité du juge, serait chargé de procéder à l'exécution forcée sur requête du bailleur, avec au besoin, l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance

s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), fixé les frais judiciaires à 250 fr. (IV), les a mis à la charge d'E._____ et de I._____ SA (V), dit que ceux-ci rembourseraient en conséquence au bailleur la somme de 250 fr. et lui verseraient en outre des dépens, par 1'000 fr. (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). Cette ordonnance a fait l'objet d'un appel des locataires, qui a été rejeté par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal par arrêt du 4 mars 2014, instruction étant donnée à la Juge de paix de fixer un nouveau délai pour l'expulsion des locataires. Par arrêt du 28 mai 2014, le Tribunal fédéral a rejeté le recours des locataires dirigé contre l'arrêt cantonal. Le 16 juin 2014, le bailleur a requis de la Juge de paix la fixation d'un nouveau délai aux locataires pour quitter les locaux. Par avis du 23 juin 2014, la Juge de paix, se référant à l'ordonnance du 13 janvier 2014 définitive et exécutoire, a imparti un délai au 4 juillet 2014 aux locataires pour rendre libres les locaux litigieux.

E. 5

Le 7 juillet 2014, le bailleur a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 13 janvier 2014.

E. 6

Le 22 juillet 2014, le bailleur a requis du premier juge le renvoi au 16 septembre 2014 de l'expulsion prévue le 29 juillet 2014, en raison d'indisponibilités liées aux vacances.

- 5 - Par avis du 25 juillet 2014, la Juge de paix a reporté au mardi 16 septembre 2014, à 9 heures, l'exécution forcée de l'expulsion des locaux. En droit : 1. La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile 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, p. 1246 et n. 22 ad art. 341 CPC, p. 1334). La procédure sommaire étant applicable à la procédure d'exécution (art. 339 al. 2 CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Saisie d'un recours contre une décision d'exécution forcée régie en première instance par la procédure sommaire (cf. art. 339 al. 2 CPC), la Chambre des recours civile statue dans une composition à trois juges (JT 2011 III 44 ; CREC 21 mars 2011/11 ; CREC 18 avril 2011/35). L'existence d'un intérêt du recourant (art. 59 al. 2 let. a CPC) est une condition de recevabilité de tout recours, cet intérêt devant être juridique et non de fait (ATF 127 III 429 c. 1b; ATF 120 II 7 c. 2a; ATF 118 II 108 c. 2c; JT 2001 III 13 ; ATF 107 II 504 c. 3 ; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 5 ad art. 53 OJ, pp. 387 ss). Un recours peut devenir sans objet si l'intérêt fait défaut à la date de son dépôt ou en raison d'un fait postérieur à celui-ci (Poudret, op. cit., n. 5.5 ad art. 53 OJ et jurisprudence citée ad art. 72 PCF, sous n. 2 ad art. 40 OJ). Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt, le recours est recevable. 2. 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

- 6 - de la violation du droit (Spühler, in Basler Kommentar, 2e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). 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, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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, in Corboz et alii,

Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117). 3. a) Les recourants s'en prennent au délai imparti par le premier juge pour quitter les locaux. Invoquant la nécessité de disposer d'un délai suffisant, au minimum deux mois, pour effectuer les travaux de démontage et de déménagement du café-bar, ainsi que l'inopportunité à mettre ces travaux en oeuvre durant la période des vacances estivales, les recourants font valoir qu'il leur est indispensable de bénéficier d'un délai plus long. Ils mettent par ailleurs en avant la disproportion des intérêts en présence, les loyers en retard ayant été finalement rattrapés alors que l'expulsion anéantirait les moyens d'existence nécessaires à la famille du recourant E. _____, à lui-même et à ses quatre employés non encore licenciés. De plus, l'expulsion pourrait aboutir à la faillite de la société recourante et à la perte des investissements consentis dans cet établissement pour un montant de 200'000 francs. b/aa) Selon 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.

- 7 - bb) L'art. 257d CO donne le droit au bailleur de résilier le bail moyennant un délai de congé d'un mois et de requérir l'expulsion du locataire lorsque celui-ci ne s'acquitte pas de l'arriéré dans le délai de trente jours imparti par la sommation, cela même si l'arriéré est finalement payé (ATF 127 II 548 c.4 ; TF arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [3 pp. 65 ss). Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion pour retard dans le paiement du loyer selon 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. Toutefois, 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 c. 2b). Sous l'ancien et le nouveau droit, un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (CREC 17 septembre 2013/3 14 c.3b; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d; CREC 15 janvier 2013/10 c, 3d; Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203). c) En l'espèce, les recourants ne soutiennent pas, à juste titre, que des faits postérieurs à l'ordonnance ont éteint ou provoqué le sursis de leur obligation de restituer les locaux en cause, ni que l'intimé aurait renoncé à l'exécution forcée. Par ailleurs, l'ordonnance du 13 janvier 2014 validant la résiliation du bail et ordonnant le départ est aujourd'hui définitive, les recours successifs interjetés à son encontre ayant été rejetés. Les recourants ne peuvent donc, dans le cadre du présent recours, revenir sur le fond du litige et remettre en cause le caractère exécutoire de cette décision, notamment en faisant valoir que les loyers seraient aujourd'hui payés à temps ou que leurs intérêts auraient mal été pris en compte. Le départ fixé initialement au 28 février 2014 a été reporté au 4 juillet 2014 en raison des recours cantonal et fédéral interjetés. L'expulsion a été fixée au 29 juillet par avis du 11 juillet 2014, mais l'intimé a requis et obtenu qu'elle soit reportée au 16 septembre 2014. II

- 8 - résulte de cette chronologie que les recourants ont disposé et disposeront matériellement d'un délai amplement suffisant pour organiser et exécuter l'évacuation des locaux. En outre, les arguments invoqués par les recourants n'ont pas de portée humanitaire, s'agissant d'occupation de locaux commerciaux, mais uniquement une portée économique.

L'examen de leur situation ne démontre toutefois pas de circonstances si particulières que l'expulsion avant la fin de l'année serait disproportionnée et imposerait l'octroi d'un sursis, étant précisé que la recherche d'un arrangement avec l'intimé pour que celui-ci octroie un tel sursis n'entre pas dans la compétence de la Cour de céans, ni du juge de l'exécution. Le principe de proportionnalité a donc été respecté dans le cadre de la procédure d'exécution. Le grief des recourants doit dès lors être rejeté. 4. En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et l'exécution forcée confirmée, sous réserve de la date d'exécution reportée au 16 septembre 2014, à 9 heures. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

- 9 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée, sous réserve de la date d'exécution reportée au 16 septembre 2014 à 9 heures. III. Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants E. _____ et I. _____ SA, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 6 août 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 10 - 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 : - M. E. _____, - I. _____ SA, - M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour F. _____). 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 Morges. La greffière :

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