

VD_GERICHTE JX15.048297 vom 21. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JX15.048297

FR: VD_GERICHTE JX15.048297 du 21 mars 2016

IT: VD_GERICHTE JX15.048297 del 21 marzo 2016

Erwägungen

E. 1

Par ordonnance d'expulsion du 30 septembre 2014, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à O._____ de quitter et rendre

- 3 - livres pour le mardi 28 octobre 2014 les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (local commercial de 76,5 m² de trois pièces au 1er étage et dépôt de 7,5 m² au rez) (I), dit qu'à défaut pour O._____ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge d'O._____ (IV et V), dit qu'O._____ remboursera à W._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 400 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). Le 29 octobre 2014, W._____ a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 30 septembre 2014. Par avis du 20 novembre 2014, la Juge de paix a fixé l'exécution forcée au vendredi 9 janvier 2015 à 10 heures. Le 7 janvier 2015, W._____ a déclaré retirer sa requête d'exécution forcée, joignant à son courrier la copie d'une « convention de sursis » du même jour adressée à O._____. Ce document prévoyait que W._____ s'engageait à ne pas requérir l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 30 septembre 2014 jusqu'au 28 avril 2015, à condition que toutes les indemnités d'occupation illicite dues dès le 1er juillet 2014 soient payées au plus tard le 1er de chaque mois, que la convention vaille reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et que les frais par 680 fr. selon l'ordonnance du 30 septembre 2014 soient versés, le moindre retard dans le paiement des indemnités ou des frais conduisant immédiatement à une requête d'exécution forcée. Il était précisé que les sommes versées étaient considérées comme des indemnités d'occupation illicite, l'encaissement de ces sommes ne constituant pas un nouveau bail tacite ou oral.

- 4 - Le 23 janvier 2015, la Juge de paix a pris acte du retrait par W._____ de sa requête d'exécution forcée. Elle a arrêté les frais à 200 fr. et les a compensés avec l'avance de frais effectuée par la requérante.

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, 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, 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, 2e 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).

- 6 - 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 concluants, 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 11 147 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 concluants ; 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

- 7 - 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, 6e 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 1er 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

- 8 - 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.

- 9 - 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._____.

- 10 - 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

- 11 - 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.