

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 14 décembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. d'Eggis

Art. 20, 21 al. 1 LPEBL; 489 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à Prangins, défenderesse, contre l'avis d'expulsion rendu le 11 octobre 2010 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant la recourante d'avec **P.**_____, à Zürich, demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion rendue le 29 avril 2010, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à la locataire L._____ de libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis rue [...], à Gland, d'ici au 1er juin 2010, à midi.

Par arrêt du 13 juillet 2010 (n° 372/I), la Chambre des recours a rejeté le recours interjeté par la locataire contre l'ordonnance précitée et confirmé celle-ci. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause a été renvoyée au Juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai à la locataire pour libérer les locaux.

Par requête du 27 septembre 2010, rectifiée le 6 octobre 2010, la bailleresse a requis le Juge de paix de « procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion rendue par vous-même le 29 avril 2010 ».

B. Donnant suite à cette requête, le Juge de paix a, par avis du 11 octobre 2010, informé les parties que l'exécution forcée de son ordonnance du 29 avril 2010 aurait lieu le 17 novembre 2010, à 9 heures 30.

C. Contre cet avis, la locataire a recouru, par acte d'emblée motivé du 21 octobre 2010, concluant à sa réforme, subsidiairement à son annulation, la procédure d'expulsion étant caduque. Elle a produit deux pièces nouvelles.

Dans son mémoire, l'intimée a conclu au rejet du recours.

Par décision du 26 octobre 2010 du Président de la Chambre des recours, l'effet suspensif a été accordé au recours.

En droit :

1. Le recours non contentieux des art. 489 ss CPC (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966; RSV 270.11) est ouvert contre l'avis d'exécution forcée rendu en application de l'art. 21 al. 1 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) (JT 2001 III 13 c.1a).

Le recours a été déposé dans les dix jours dès la décision attaquée, soit en temps utile (art. 492 al. 2 CPC) par le locataire expulsé. Bien que la date prévue pour l'expulsion forcée soit passée, le recours a encore un intérêt : l'expulsion ayant été évitée par l'effet suspensif, et non du fait de l'inaction du bailleur, le locataire doit savoir si, mis à part la question de la date, le principe de l'exécution forcée est fondé (CREC I 20 juillet 2009/385; CREC I 13 juin 2008/265).

2. Les pièces nouvelles sont recevables (art. 496 al. 2 CPC; Poudret / Haldy / Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 22 LPEBL, p. 205 et les références).

Dans la procédure de recours, la recourante a produit les pièces suivantes, dont le contenu peut être intégré à l'état de fait :

- Une lettre de la gérance du 23 décembre 2009, apparemment non produite dans la procédure d'expulsion, par laquelle cette dernière adressait à la locataire trois avenants en deux exemplaires concernant chacun des objets loués (arcade, place de parc couverte et local technique), prévoyant dans chaque cas la « remise en vigueur » du

contrat lequel « reprend ses effets au 1er novembre 2009 avec les droits et obligations que cela comporte » et l'adaptation du loyer échelonné tel que convenu initialement entre parties pour l'arcade (cf. CREC I 13 juillet 2010/372 rendu dans la présente affaire, p. 2). Elle lui demandait de bien vouloir les signer et les lui retourner dans les meilleurs délais.

- Une lettre de la même gérance du 21 mai 2010, informant la locataire qu'elle était toujours « dans l'attente des avenants établis en deux exemplaires concernant les objets susmentionnés » (arcade, place de parc et local technique) et la priant « de bien vouloir nous les transmettre dans les plus brefs délais ».

3. a) Saisi d'une requête d'expulsion forcée, le juge de paix n'a pas à procéder à un nouvel examen du fond. Son pouvoir se limite à vérifier sa compétence et l'existence d'un jugement exécutoire ou d'un acte assimilé (JT 1990 III 19 et les arrêts cités). Il doit également vérifier si le délai péremptoire de deux mois, prolongé jusqu'à six mois lorsqu'il est sursis à l'exécution forcée avec l'accord du bailleur, dès la date fixée dans l'ordonnance (art. 20 al. 2 et 21 al. 2 LPEBL) a été respecté (CREC I 20 juillet 2009/385; CREC I 13 juin 2008/265 précités).

Ainsi, le juge de l'expulsion n'a pas à procéder à un examen de l'ordonnance d'expulsion, comme c'est du reste le cas d'une manière générale en matière d'exécution forcée (art. 512 ss CPC; cf. JT 2004 III 102 c. 2a). En l'occurrence, la Cour de céans a rejeté le recours interjeté par la recourante contre l'ordonnance d'expulsion, si bien que celle-ci est dorénavant définitive et exécutoire.

b) Selon la jurisprudence, la sécurité du droit s'oppose à ce qu'un vice de procédure entraîne la nullité absolue du jugement. Sauf cas tout à fait exceptionnel, soit en cas de vice particulièrement grave, le jugement ne peut qu'être annulé par les voies de recours et dans les délais prévus pour en user (JT 2009 III 117; JT 1990 III 100 c. 4; CREC I 20 juillet 2009/385 précité et les références).

La jurisprudence considère que l'on ne saurait en principe contester une décision d'exécution reposant sur une décision antérieure pour le seul motif que la première décision serait inconstitutionnelle. Une exception est toutefois prévue lorsque des droits inaliénables et imprescriptibles sont invoqués, savoir la liberté personnelle, la liberté d'établissement, la liberté de croyance, la liberté de culte, le droit au mariage ainsi que l'interdiction de la prison pour dette et des peines corporelles (ATF 118 la 209 c. 2b, JT 1994 I 638; TF 5P.10/2005 du 25 mai 2005 c. 1.2; cf. aussi JT 2009 III 117 et la casuistique citée).

La Chambre des recours a aussi admis que le juge peut examiner à titre préjudiciel s'il y a abus de droit (art. 2 al. 2 CC; Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202). L'attitude contradictoire ("venire contra factum proprium") constitue une situation typique d'abus de droit, prohibée par l'art. 2 CC. Le fait d'adopter une certaine position peut, selon les circonstances, éveiller chez le partenaire une confiance légitime. Un changement d'attitude ultérieur peut alors heurter l'interdiction de l'abus de droit, même si le changement, en soi, est permis (Christine Chappuis, Commentaire romand, n. 33 ad art. 2 CC, p. 50). Il n'est pas nécessaire que l'attitude contradictoire procède d'une intention dolosive. Il suffit que, d'un point de vue objectif, une personne ait, par son comportement, clairement suscité chez autrui une attente légitime quant à l'attitude qu'elle adopterait à l'avenir (Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, II/1, 2009, n. 583 p. 219). Le juge examine d'office la question de l'abus de droit lorsque les conditions de fait en sont établies. Il incombe cependant à celui qui se prévaut d'un abus de droit de prouver les circonstances particulières rendant abusif l'exercice du droit par l'autre partie (Chappuis, op. cit., n. 26 ad art. 2 CC, p. 47). Abuse ainsi de son droit le bailleur qui requiert l'expulsion forcée alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure d'expulsion forcée (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202 et les arrêts cantonaux cités).

4. La recourante fait valoir qu'elle a signé et renvoyé à la gérance les avenants adressés le 23 décembre 2009 à la locataire et objet d'un rappel de la bailleuse le 21 mai 2010 avant l'arrêt rendu par la cour de céans dans la présente affaire (juillet 2010), mais que ces documents ne lui ont pas été retournés par l'intimée. Elle soutient surtout qu'en maintenant la procédure d'expulsion et en sollicitant l'exécution forcée, l'intimée revient sur son engagement, commettant ainsi un abus de droit.

De son côté, l'intimée relève qu'elle « n'a jamais signé l'avenant en question » et qu'« en poursuivant la procédure d'expulsion (elle) a par ailleurs clairement manifesté son refus de conclure un nouveau contrat avec la recourante ». Elle fait valoir en outre que cette dernière n'a pas payé « les indemnités d'occupation illicites » depuis plusieurs mois et qu'elle a dû initier quatre réquisitions de vente à l'Office des poursuites de Nyon pour obtenir le paiement de ces indemnités pour les mois de mai à août 2010.

5. a) Selon l'art. 20 LPEBL, passé la date fixée dans l'ordonnance, le bailleur peut requérir du juge l'expulsion forcée (al. 1). Cette requête doit être formée dans le délai de deux mois dès ladite date; passé ce délai, l'ordonnance devient caduque (al. 2). Ce délai est suspendu en cas de recours contre l'ordonnance lorsque, comme en l'espèce, l'effet suspensif est accordé à celui-ci. Le délai de deux mois est alors prolongé de la durée de la suspension éventuelle (cf. Guignard, op. cit., n. 6 ad art. 21 LPEBL, p. 204, et la jurisprudence citée). En l'occurrence, ledit délai a été suspendu par l'effet suspensif accordé au recours contre l'ordonnance, selon décision du 27 mai 2010 (cf. CREC 13 juillet 2010/372 rendu dans la présente affaire, p. 4). Ce dernier arrêt a été notifié le 22 juillet 2010. Toutefois, contrairement à ce que ledit arrêt prescrivait (cf. ch. III du dispositif), le Juge de paix a omis de fixer à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe avant d'initier, cas échéant, la procédure d'exécution forcée. Du moins le contraire ne résulte-t-il pas du dossier. De son côté, la recourante ne soulève pas le moyen. Dès lors, il faut admettre que la suspension a perduré au-delà du 27 juillet et qu'au moment de l'envoi de la requête d'exécution forcée, le 27 septembre

2010, le délai légal de 2 mois n'était de toute manière pas échu. L'ordonnance d'expulsion fixant à la locataire au 1er juin 2010 le délai pour libérer les locaux n'était de la sorte pas caduque. Ainsi, malgré l'irrégularité constatée ci-dessus, c'est sans violer l'art. 20 al. 2 LPEBL que le Juge de paix est entré en matière sur la requête de la bailleresse.

b) Il sied donc d'examiner si celle-ci est abusive, comme le prétend la recourante. La première lettre de la gérance, avec les avenants qui l'accompagnaient, n'a pas été produite dans le cadre de la procédure d'expulsion. La recourante faisait uniquement valoir, pour s'opposer à la requête d'expulsion, le changement de propriétaire intervenu peu après la notification de la résiliation du bail. Dans son arrêt relatif à l'ordonnance d'expulsion, la cour de céans a considéré qu'il n'était pas arbitraire de la part du Juge de paix d'avoir considéré que ce changement ne mettait pas à néant la procédure d'expulsion en cours. En outre, rien ne démontrait qu'un nouveau bail aurait été conclu avec la nouvelle propriétaire des lieux, en particulier que la bailleresse n'avait pas, par son comportement, donné à penser à la locataire qu'elle ne se prévalait plus du congé ou qu'elle n'exigeait plus la restitution de la chose louée (cf. arrêt, p. 7).

La question de savoir si le locataire peut, lors de la procédure d'exécution forcée, faire valoir des éléments qui lui étaient connus et dont il avait renoncé à se prévaloir dans la procédure d'expulsion, peut demeurer ouverte. En effet, il ressort de la seconde lettre du 21 mai 2010 de la gérance produite avec le recours, qui est postérieure à l'audience du Juge de paix du 29 avril 2010, que la bailleresse, par sa représentante, y confirme l'offre formulée quelque 5 mois auparavant à la locataire de remettre en vigueur le contrat, avec un loyer adapté pour l'arcade selon l'échelonnement prévu au départ, les autres clauses du contrat demeurant inchangées. Il s'agit là clairement d'une offre de contracter, déclaration de volonté soumise à réception qui lie son auteur (cf. Engel, Traité des obligations, p. 194) même si elle n'indique pas de délai d'acceptation (Dessemontet, Commentaire romand, n. 2 ad art. 5 CO, p. 38). En tant que ladite offre contredit la volonté exprimée précédemment par la bailleresse

d'expulser la locataire, on se trouve en présence d'un comportement contradictoire (venire contra factum proprium) qui consacre un abus de droit. La recourante affirme, sans être contredite sur ce point, qu'elle a signé et renvoyé lesdits avenants, donnant suite à l'offre qui lui avait été adressée. Quant au fait invoqué par l'intimée qu'elle n'aurait, de son côté, « jamais signé l'avenant en question » (cf. mémoire d'intimée, p. 2), il ne saurait influencer sur le caractère obligatoire de l'offre formulée.

5. En définitive, le recours doit être admis et l'avis d'exécution forcée être réformé en ce sens que la requête d'exécution forcée est rejetée.

Les frais de deuxième instance arrêtés à 250 fr. doivent être mis à la charge de la recourante (art. 4 al. 1 et 230 TFJC).

L'intimée devra verser à la recourante des dépens de deuxième instance par 500 fr. (art. 92 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision est réformée en ce sens que la requête d'exécution forcée est rejetée.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 250 francs (deux cent cinquante francs).

IV. L'intimée P._____ doit verser à la recourante L._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 décembre 2010

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 à :

- M. Julien Greub, aab (pour L._____),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour P._____).

La Chambre des recours 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

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 Nyon.

Le greffier :