

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 septembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Rossi

Art. 261 al. 1 CO; 20 et 21 LPEBL; 489 ss CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.V.**_____, à Lausanne, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 25 juin 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **G.**_____, domicile élu à Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 décembre 2008 rendue sur requête de la bailleresse G._____, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à B.V._____ et A.V._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 5 janvier 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement d'une pièce n° [...], au rez supérieur, et une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais et dépens de la procédure (III et IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Le 6 janvier 2009, la bailleresse a requis de ce magistrat l'exécution forcée de l'ordonnance susmentionnée.

Par arrêt du 25 février 2009 (n° 103/I), la Chambre des recours a rejeté le recours interjeté par A.V._____ contre cette ordonnance et écarté celui de B.V._____ pour cause de tardiveté.

Par avis d'exécution forcée du 2 mars 2009, le juge de paix a fixé l'exécution forcée au jeudi 9 avril 2009 à 8 heures 45.

Le 2 mars 2009, X._____ est devenue propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de Lausanne, sur lequel est construit le bâtiment où se trouvent les locaux en cause.

Par télécopie et courrier du 8 avril 2009, G._____ a demandé au juge de paix de surseoir à l'exécution forcée et, conformément à l'art. 21 al. 2 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), de prolonger les effets de l'ordonnance d'expulsion pour une durée de six mois.

Le 9 avril 2009, le juge de paix a sursis à l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion jusqu'au 5 juillet 2009.

Le 16 juin 2009, G._____ a requis du magistrat précité l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 9 décembre 2008.

Par avis d'exécution forcée du 25 juin 2009, notifié le lendemain à B.V._____ et le 30 juin 2009 à A.V._____, le Juge de paix du district de Lausanne a fixé l'exécution forcée au mardi 11 août 2009 à 9 heures 45.

B. Par acte du 9 juillet 2009, A.V._____ a recouru contre cet avis, concluant à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a requis l'effet suspensif et produit un lot de pièces.

Le 13 juillet 2009, le Vice-président de la Chambre des recours a refusé l'effet suspensif, au motif que les moyens invoqués n'étaient pas de nature à mettre en doute le bien-fondé de l'avis d'exécution forcée basé sur une ordonnance d'expulsion définitive.

Le 24 juillet 2009, la recourante a déposé une nouvelle requête d'effet suspensif, motivée notamment par le transfert de la propriété de l'immeuble sur lequel est construit le bâtiment où se trouvent les locaux en cause. Elle a produit deux pièces, dont un extrait du registre foncier relatif au bien-fonds concerné.

Invitée à se déterminer, l'intimée G._____ a, par lettre du 30 juillet 2009, conclu au rejet de la requête susmentionnée.

Par décision du 31 juillet 2009, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif, le moyen tiré de la légitimation pour déposer la requête d'exécution forcée méritant plus ample examen.

Dans son mémoire du 17 août 2009, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimée, à laquelle s'est spontanément joint X._____, a conclu au rejet du recours et à ce qu'il soit dit que «la requête d'exécution forcée présentée le 16 juin 2009 est valable et respectivement que la cause soit renvoyée au Juge de Paix du district de Lausanne afin qu'une nouvelle convocation soit adressée aux parties».

En droit :

1. a) Le recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouvert contre l'avis d'exécution forcée rendu en application de l'art. 21 al. 1 LPEBL (JT 2001 III 13 c.1a).

b) Le recours a été déposé dans les dix jours dès la réception, le 30 juin 2009, de la décision attaquée, soit en temps utile (art. 492 al. 2 CPC), par l'un des locataires expulsés. L'effet suspensif ayant été accordé, la recourante a un intérêt à agir.

c) Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, note ad art. 498 CPC, p. 766). La production de pièces en deuxième instance est admise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765). Vu l'absence de distinction entre les moyens de nullité et de réforme (art. 498 al. 1 CPC), il appartient à la juridiction supérieure de déterminer, suivant les cas, si l'une ou l'autre des critiques formulées est fondée et si elle doit entraîner la réforme de la décision attaquée, son annulation complète ou encore le renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouveau jugement. La juridiction de recours ne doit annuler une décision que s'il ne lui est pas possible de faire autrement,

soit parce qu'elle est en présence d'une procédure informelle, soit parce qu'elle constate la violation d'une règle essentielle de la procédure à laquelle elle ne peut elle-même remédier et qui est de nature à exercer une influence sur la solution de l'affaire (JT 2002 III 186 c. 1d; JT 2000 III 8 c. 1c; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 492 CPC, p. 763). La Chambre des recours n'est pas liée par les conclusions des parties et retient même des moyens de nullité non articulés par le recourant lorsqu'il s'agit de vices apparents qui affectent la décision attaquée (JT 2000 III 8; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 492 CPC, p. 763).

En l'espèce, la recourante conclut à l'annulation de l'avis d'exécution forcée.

2. a) La recourante prétend que l'intimée n'avait pas la légitimation active pour requérir l'exécution forcée, dès lors qu'elle avait auparavant vendu à un tiers l'immeuble sur lequel est construit le bâtiment où se trouvent les locaux en cause. L'intimée estime quant à elle que la requête d'exécution forcée, même si elle a été déposée par la précédente bailleresse, «déploie ses effets», de sorte qu'il conviendrait, cas échéant, de renvoyer la cause au juge de paix pour qu'il puisse «convoquer les parties à une nouvelle audience en tenant compte notamment du changement de propriétaire».

b) L'art. 21 al. 1 LPEBL prévoit que le juge requis procède à l'expulsion forcée sans nouvelle sommation, après simple avis aux parties. Il n'y a pas de nouvelle audition de ces dernières. Au demeurant, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen et peut, au besoin, réparer une éventuelle violation du droit d'être entendu (ATF 130 II 530 c. 7.3; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 2 CPC, p. 11). La recourante a été en mesure d'exposer à nouveau son point de vue dans le cadre du recours. La procédure est ainsi formellement correcte.

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.

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). L'ordonnance d'expulsion est certes susceptible de relief et de recours. Mais, si le relief n'est pas demandé ou encore si le recours n'est pas exercé en temps utile ou s'il a été écarté, cette même ordonnance devient définitive et exécutoire (art. 18 LPEBL); elle a autorité de chose jugée (Ch. rec., 13 juin 2008, n° 265/I).

c) En l'espèce, le premier juge était compétent, l'appartement en cause étant situé à Lausanne. L'ordonnance d'expulsion du 9 décembre 2008, définitive et exécutoire puisque les recours ont été respectivement rejeté et écarté, a fixé aux locataires un délai au 5 janvier 2009 pour quitter les locaux loués. Le juge de paix ayant sursis à l'exécution forcée jusqu'au 5 juillet 2009, comme l'y habilitait l'art. 21 al. 2 LPEBL, la requête du 16 juin 2009 a été formée alors que l'ordonnance d'expulsion était valide. Toutefois, il ressort de l'extrait du registre foncier produit par la recourante que X. _____ est, depuis le 2 mars 2009, propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de Lausanne, sur lequel est construit le bâtiment où se trouvent les locaux loués. L'intimée a d'ailleurs admis que la requête d'exécution forcée du 16 juin 2009 avait été déposée par la précédente bailleresse (mémoire d'intimée, p. 3). Or, selon l'art. 261 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La vente ne rompt donc pas le bail, de sorte que la légitimation active passe à l'acquéreur et, en particulier, la titularité des droits matériels dont la maîtrise est nécessaire pour pouvoir notamment résilier, requérir l'expulsion, résister à un recours, etc. (Ch. rec., 15 juillet 2005, n° 452, c. 2 et les réf. citées).

Depuis la date de l'inscription du transfert de propriété, l'intimée n'était ainsi plus légitimée à agir. Contrairement à ce que prescrit l'art. 20 al. 1 LPEBL, la requête d'exécution forcée n'a dès lors pas été déposée par le bailleur des locaux loués X._____, mais par la précédente bailleresse, soit un tiers n'ayant pas qualité pour former une telle requête. L'avis d'exécution forcée doit par conséquent être annulé.

Au surplus, le nouveau bailleur, qui est intervenu spontanément à la procédure de recours avec l'intimée, a conclu avec celle-ci à ce que la cause soit renvoyée au juge de paix pour qu'il donne suite à la requête d'exécution forcée et convoque les parties à son audience. Cette conclusion doit être rejetée s'agissant de la recourante, qui n'est pas bailleresse, et tenue pour irrecevable s'agissant de X._____, qui n'est pas partie à la présente procédure.

3. En conclusion, le recours doit être admis et l'avis d'exécution forcée annulé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 fr. (art. 236 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 350 francs.

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. L'avis d'exécution forcée est annulé.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).

IV. L'intimée G. _____ doit verser à la recourante A.V. _____ la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 septembre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Raphaël Tatti (pour A.V. _____),
- Mme la Tutrice générale (pour B.V. _____),
- M. Daniel Schwab (pour G. _____).

La Chambre des recours 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :