

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 juin 2016

---

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente  
Mmes Crittin Dayen et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 337 et 341 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Crissier, partie locataire, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 20 mai 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**\_\_\_\_\_**SA**, à Nyon, partie bailleuse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par avis du 20 mai 2016, notifié le 23 mai 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix) a informé le locataire U.\_\_\_\_\_ que l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 26 novembre 2015 était fixée au vendredi 17 juin 2016, à 9 heures, et que si les locaux n'avaient pas été libérés et/ou si les clés n'avaient pas été restituées à cette date, les personnes et objets se trouvant dans les locaux seraient évacués et/ou les serrures changées, le cas échéant par la force, aux frais de la partie locataire.

**B.** Par acte du 30 mai 2016, U.\_\_\_\_\_ a recouru contre l'avis d'exécution forcée en concluant implicitement à son annulation.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits suivants :

**1.** U.\_\_\_\_\_ est le locataire d'un bureau et d'une place de parc extérieure, à Bussigny, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2014. Le loyer des deux objets s'élevait à 378 fr. par mois, charges comprises.

**2.** Par lettre du 19 mai 2015, la bailleuse V.\_\_\_\_\_SA a mis en demeure le locataire de payer dans les trente jours la somme de 1'964 fr. 50, correspondant aux loyers arriérés du bureau pour les mois de février à mai 2015 et aux loyers arriérés de la place de parc pour les mois de mars à mai 2015, intérêts, frais de rappels, frais de poursuite et indemnité au sens de l'art. 106 CO compris. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

**3.** Par formule officielle envoyée sous pli recommandé le 16 juillet 2015, V.\_\_\_\_\_SA a résilié le bail avec effet au 31 août 2015 pour défaut de paiement de l'entier de l'arriéré de loyers dans le délai comminatoire. Le pli n'a pas été réclamé dans le délai de garde échéant le 24 juillet 2015.

**4.** Le 2 septembre 2015, V.\_\_\_\_\_SA a saisi la Juge de paix d'une requête d'expulsion à forme de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), en concluant notamment à ce qu'ordre soit donné à U.\_\_\_\_\_ de rendre libres de tout occupant et de tout bien le bureau et la place de parc.

**5.** Par télécopie du 17 novembre 2015, la bailleresse a informé la Juge de paix que les loyers ayant fait l'objet de l'avis comminatoire du 19 mai 2015 avaient été payés par tranches de 324 fr. les 27 mai, 12 et 23 juin 2015 et le solde auprès de l'Office des poursuites en date du 2 septembre 2015. Elle a précisé que la requête d'expulsion était maintenue, dès lors que les loyers avaient été acquittés hors du délai comminatoire.

**6.** L'audience de conciliation a eu lieu le 17 novembre 2015. La partie bailleresse ne s'y est pas présentée. U.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, actuel occupant des locaux, étaient présents.

**7.** Par ordonnance du 26 novembre 2015, la Juge de paix a ordonné à U.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mercredi 30 décembre 2015 à midi les locaux litigieux (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, 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), arrêté les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Le premier juge a retenu que l'entier de l'arriéré de loyers n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours, que le congé était donc valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

**8.** Par arrêt du 21 janvier 2016, la Chambre des recours civile a rejeté le recours déposé par U. \_\_\_\_\_ contre l'ordonnance d'expulsion du 26 novembre 2015. Elle a notamment retenu que le locataire n'avait pas invoqué en première instance les graves problèmes de santé dont il se prévalait et qu'il n'avait par ailleurs fourni aucun document médical étayant ses propos.

### **En droit :**

**1.** L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), qui peuvent donc faire l'objet d'un recours (art. 319 let. a CPC). Les mesures d'exécution étant rendues en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le recours doit être formé dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 2 CPC). Le recours est de la compétence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]) dans une composition à trois juges (JdT 2011 III 44).

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), à savoir par un locataire risquant d'être expulsé de ses bureaux, le recours est recevable en la forme.

**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, 2<sup>e</sup> 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, 2<sup>e</sup> éd., Berne 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, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

### **3.**

**3.1** U.\_\_\_\_\_ fait valoir qu'il serait en convalescence après avoir subi de graves problèmes de santé, de sorte qu'il ne serait pas apte à déménager le bureau. I.\_\_\_\_\_ soutient pour sa part que l'agent d'affaires Savoy lui aurait donné son accord pour un transfert du bail au nom d' [...] et que la procédure d'expulsion aurait par conséquent été suspendue. Les recourants ajoutent que les loyers de février à août 2016 auraient déjà été payés.

**3.2** 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).

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, Bâle 2011, n. 16 ad art. 341 CPC).

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 Ia 336 consid. 2b). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (CREC 28 juillet 2015/274 consid. 3c ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d ; Guignard, in Procédures 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 1<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. citées).

**3.3** En l'espèce, il n'est pas contesté, ni contestable, que l'ordonnance d'expulsion du 26 novembre 2015 est définitive et exécutoire, de sorte que les recourants ne sauraient remettre en cause cette décision sur le fond par des arguments autres que ceux tenant à l'extinction ou au report de l'exigibilité de la prétention. A cet égard, les recourants n'établissent pas par titre, ni même ne rendent vraisemblable que la bailleuse aurait accepté de suspendre la procédure d'exécution forcée dans l'attente d'un transfert du bail à une tierce personne.

Quant aux problèmes de santé invoqués, c'est le lieu de noter que U. \_\_\_\_\_ les a déjà fait valoir lorsqu'il a recouru contre l'ordonnance d'expulsion du 26 novembre 2015 et que la Chambre de céans avait constaté que l'intéressé n'en avait pas fait état en première instance et n'avait fourni aucune attestation médicale corroborant ses dires. Il n'en va pas différemment dans le cadre de la procédure actuelle d'exécution forcée. Enfin, même s'il était établi que les loyers ont été payés jusqu'en août 2016, cela ne remettrait pas en question la décision de fond selon

laquelle les recourants sont expulsés en raison de l'absence de paiement des arriérés de loyers durant le délai comminatoire.

**4.** Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'avis d'exécution forcée confirmé.

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, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants U. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire,

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- U. \_\_\_\_\_
- M. I. \_\_\_\_\_
- M. Christophe Savoy, aab (pour V. \_\_\_\_\_ SA)

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 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 l'Ouest lausannois

La greffière :