

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 septembre 2024

---

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente  
M. Pellet et Mme Crittin Dayen  
Greffière : Mme Cottier

\*\*\*\*\*

**Art. 337 al. 2 et 341 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **R.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 11 septembre 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **I.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé, et **Q.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait et en droit :**

### **1.**

**1.1** Par ordonnance du 26 septembre 2023, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à I. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, locataires, de quitter et rendre libres pour le mercredi 18 octobre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], chemin de [...] (local commercial au rez-de-chaussée d'environ [...] m2) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de Q. \_\_\_\_\_, bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge des locataires, solidairement entre eux (IV et V), a dit que ceux-ci rembourseraient, solidairement entre eux, à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 1'100 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

**1.2** Le 18 octobre 2023, Q. \_\_\_\_\_ a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion précitée, les locataires n'ayant pas quitté les locaux.

En accord avec les parties, la procédure d'exécution forcée a été suspendue jusqu'au 15 juin 2024.

Le 14 juin 2024, Q. \_\_\_\_\_ a requis la reprise de la procédure et l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 26 septembre 2023.

**1.3** Par avis du 22 août 2024, le juge de paix a fixé l'exécution forcée au 17 septembre 2024 à 10 heures 00.

Le 27 août 2024, R.\_\_\_\_\_ a requis la suspension de la procédure d'exécution forcée.

Par déterminations du 9 septembre 2024, Q.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête.

**2.** Par ordonnance du 11 septembre 2024, le juge de paix a rejeté la requête de suspension déposée le 27 août 2024 par R.\_\_\_\_\_ et a rendu l'ordonnance sans frais.

En droit, le juge de paix a retenu que les faits invoqués par la locataire ayant trait à la restructuration interne de la société ne pouvaient justifier la suspension de la procédure et faire obstacle à l'exécution forcée, dès lors qu'elle ne faisait valoir aucune des objections prévues à l'art. 341 al. 3 CPC.

**3.**

**3.1** Par acte du 17 septembre 2024, R.\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a interjeté recours contre l'ordonnance du 11 septembre 2024, en concluant à l'annulation de l'expulsion.

**3.2** I.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à déposer une réponse.

**4.**

**4.1** La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (CREC 29 juin 2020/153 consid. 1.1 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de

la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**4.2** En l'espèce, le recours, dirigé contre une ordonnance rejetant la requête de suspension d'une exécution forcée, a été déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

**5.** Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

**6.**

**6.1** La recourante a requis l'annulation de l'ordonnance entreprise, en invoquant un changement « de l'organisation interne de la raison sociale et ce qui en découle » et « le besoin de réactualiser un nouveau contrat de bail pour cette nouvelle raison sociale en vue de continuer les versements du loyer régulièrement ». Elle indique par ailleurs qu'elle n'aurait pas reçu de bulletins de versement pour s'acquitter du loyer et qu'elle aurait effectué les paiements « de mémoire », ce qui pouvait justifier ses retards de paiement, en particulier en l'absence de rappels

adressés par la bailleuse. Ainsi, selon la recourante, les étapes précédant l'expulsion n'auraient pas été respectées. Elle reproche en outre à la bailleuse de ne pas avoir accepté de régler à l'amiable leur litige. Enfin, l'exécution de l'ordonnance d'expulsion aurait des conséquences néfastes dans l'organisation des activités de la recourante et de sa restructuration.

**6.2** 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. 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, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (Jeandin, *op. cit.*, n. 16 ad art. 341 CPC).

Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. 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 consid. 2b). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit (CREC 4 janvier 2023/1 consid. 3.2.3 ; CREC 30 novembre 2021/327 consid. 3.2.2 ; CREC 29 juin 2020/153 consid. 3.1 ; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. citées). Un

délai de trois semaines a également été jugé admissible (CREC 26 juin 2024/164 consid. 9.1 ; CREC 10 juin 2021/169 consid. 3.2).

Une requête de suspension de l'exécution au sens de l'art. 337 al. 2 CPC peut être déposée jusqu'au terme des mesures d'exécution forcée (Droese, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 21 ad art. 337 CPC). Vu le renvoi de l'art. 337 al. 2 CPC à l'art. 341 CPC, seuls de vrais *nova* pourront être pris en compte (art. 341 al. 3 CPC), soit des faits survenus postérieurement au jour où la décision a été rendue et faisant obstacle à son exécution (CREC 26 juin 2024/164 consid. 9.1 ; CREC 29 juin 2020/153 consid. 3.1).

**6.3** En l'espèce, l'ordonnance d'expulsion du 26 septembre 2023 est définitive et exécutoire, ce qui n'est pas contesté. Dans ces conditions, les moyens invoqués par la recourante ayant trait aux difficultés d'organisation internes à la société et aboutissant à des retards dans le paiement du loyer ne constituent pas un des moyens libératoires prévus par l'art. 341 al. 3 CPC. Il en va de même des arguments liés à la prétendue restructuration de la recourante et à la nécessité de « réactualiser le contrat de bail », pour peu qu'on les comprenne. En outre, la recourante n'établit pas avoir obtenu un sursis de la bailleuse au sens de l'art. 341 al. 3 CPC, étant précisé que si cette dernière peut accorder un tel sursis, elle ne saurait y être contrainte.

Enfin, le principe de la proportionnalité est respecté puisque l'ordonnance d'expulsion du 26 septembre 2023 fixait un délai au 18 octobre 2023, de sorte qu'à ce stade, la recourante a bénéficié d'un délai suffisamment long (pratiquement une année) pour retrouver des nouveaux locaux. Il ne se justifie dès lors pas de reporter encore l'expulsion.

**7.** En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC. L'ordonnance du 11 septembre 2024 est confirmée.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à l'allocation de dépens.

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

- I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- R. \_\_\_\_\_,
- M. I. \_\_\_\_\_,
- M. Thierry Zumbach, aab (pour Q. \_\_\_\_\_).

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 :