

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 30 mai 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Colelough et Mme Charif Feller
Greffier : M. Elsig

Art. 341 al. 3 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A ET B.H.**_____, à Lucens, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 30 avril 2012 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les recourants d'avec **K.**_____ **SA**, à Lausanne, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par avis du 30 avril 2012, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a fixé au 5 juin 2012 à 9 h 30 l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 20 mars 2012 relative à l'appartement de 5,5 pièces n° [...] dans l'immeuble sis [...] à Lucens.

B. A et B.H. _____ ont recouru contre cet avis, par acte du 3 mai 2012 déposé à la Poste le lendemain, et ont conclu à son annulation.

L'intimée K. _____ SA n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'avis, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Par contrat de bail à loyer du 4 décembre 2008, [...] a remis en location à A et B.H. _____ un appartement de 5,5 pièces n° [...] dans l'immeuble sis [...] 10 à Lucens. Conclu pour durer du 15 décembre 2008 au 15 décembre 2011, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'500 fr. par mois, montant devant être porté à 1'600 fr. dès le 1^{er} janvier 2010, à 1'700 fr. dès le 1^{er} janvier 2011 et à 1'800 fr. dès le 1^{er} janvier 2012, plus un acompte de chauffage et d'eau chaude de 200 fr. et des frais de t  l  r  seau, par 20 francs.

L'intimée K. _____ SA a acquis l'immeuble en cause le 6 juillet 2009.

Par courrier du 9 septembre 2011, adressés séparément à chacun des locataires, la gérante de l'immeuble les a sommés de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié

en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré de loyers et de frais accessoires des mois d'août et de septembre 2011, par 3'840 fr., ainsi que des frais de rappel par 30 fr. et de frais de mise en demeure, par 20 francs.

Par formules officielles du 24 octobre 2011, adressées séparément à chacun des locataires, l'intimée a résilié le bail en cause pour le 30 novembre 2011.

Les recourants ont contesté ce congé le 27 octobre 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully. Ils ont reconnu avoir un retard d'un mois de loyer, causé par le vol du portefeuille de la recourante, et fait valoir qu'ils en avaient informé la gérante de l'immeuble et s'étaient engagés à payer le loyer en retard à la fin du mois de novembre 2011.

Par requête en protection de cas clairs du 6 décembre 2011, l'intimée a requis du Juge de paix du district de la Broye-Vully l'expulsion des recourants de l'appartement en cause.

Par ordonnance du 13 mars 2012, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a notamment ordonné aux recourants de libérer l'appartement en cause dans un délai échéant au 20 avril 2012 et les a avisés qu'à défaut de libération volontaire de ces locaux, il serait procédé à l'exécution forcée. Cette ordonnance retient qu'au jour de l'audience, les recourants étaient à jour dans le paiement de leur loyer, que l'arriéré de loyer du mois d'août 2011 avait été réglé le 3 octobre 2011 et que celui du mois de septembre 2011 ne l'avait été que le 28 octobre 2011, soit après l'échéance du délai fixé dans le courrier du 9 septembre 2011. Le juge de paix a en outre considéré que la résiliation de bail du 24 octobre 2011 n'était pas abusive dès lors qu'il ressortait des bulletins de versement produits que les recourants n'avaient pas été rigoureux dans le paiement du loyer, celui-ci étant régulièrement réglé avec retard.

Cette ordonnance n'a pas été attaquée par un appel.

Le 24 avril 2012, K. _____ SA a requis l'exécution forcée de l'ordonnance du 13 mars 2012.

En droit :

1. La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 309 CPC, p. 1246 et n. 22 ad art. 341 CPC, p. 1334).

La procédure d'exécution étant soumise à la procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Interjeté à temps par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable en la forme.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 12 ad art. 319 ZPO, p. 1504). 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^{ème} éd., 2010, n° 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; 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 et al., Commentaire de la LTF, 2009, n° 19 ad art. 97, p. 941).

3. a) Les recourants font valoir que le retard dans le paiement du loyer était dû à un acte de malveillance commis à leur préjudice et qu'ils ont informé la gérante de l'immeuble de ce fait en lui demandant de leur accorder un délai de paiement. Ils relèvent qu'ils sont aujourd'hui à jour dans le paiement du loyer et exposent qu'en raison de l'état de santé fragile du recourant et du fait qu'ils n'ont pas retrouvé de nouveau logement, ils ont demandé à la gérante de l'immeuble de maintenir le contrat de bail.

b) 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.

Selon la jurisprudence, 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 c. 2b). Sous l'ancien droit, un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 LPEBL, p. 203).

c) En l'espèce, l'acte de malveillance ayant causé le retard dans le paiement du loyer et la demande de délai de paiement adressée à la gérante de l'immeuble sont antérieurs à l'ordonnance du 13 mars 2012. Ces éléments ne sauraient donc, vu la règle de l'art. 341 al. 3 CPC, être invoqués au stade de l'exécution forcée. Le retard et la demande de délai de paiement ont d'ailleurs été déjà pris en compte par cette ordonnance,

qui a abouti à la conclusion que le congé n'était pas abusif. Au demeurant, les recourants ne prétendent pas que la gérante de l'immeuble aurait donné une suite favorable à leur demande de délai de paiement. Faute d'un accord de celle-ci à cette demande, les conditions de paiement de l'arriéré demeuraient celle de la sommation du 9 septembre 2011.

De même, l'ordonnance du 13 mars 2012 constate déjà qu'au jour de l'audience, les recourants étaient à jour dans le paiement de leur loyer et c'est conformément au droit que le juge de paix a considéré que cet élément ne s'opposait pas au congé. En effet, l'art. 257d CO donne le droit au bailleur de résilier le bail et de requérir l'expulsion du locataire si l'arriéré n'est pas payé dans le délai de trente jours indiqué dans la sommation (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré est finalement payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

Les recourants ne prétendent pas que l'intimée a donné une suite favorable à leur demande du maintien du bail fondé sur le fait qu'ils n'ont pas trouvé de nouveau logement et que la santé du recourant est fragile. Ils n'ont dès lors pas prouvé l'extinction de leur obligation de libérer l'appartement en cause au sens de l'art. 341 al. 3 CPC. Au demeurant, la prolongation judiciaire du bail jusqu'à ce que les recourants trouvent un nouvel appartement se heurterait à la règle de l'art. 272a al. 1 let. a CO, qui exclut toute prolongation lorsque le congé est donné en application de l'art. 257d CO, et une telle prolongation ne peut donc être imposée à l'intimée par le juge. De même, les recourants ne démontrent pas que l'état de santé du recourant rendrait disproportionnée l'exécution forcée au 5 juin 2012 et imposerait qu'un sursis soit accordé. Au surplus, l'exécution forcée a été fixée dans un délai de plus d'un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence.

Le recours doit en conséquence être rejeté.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires en matière civile]), sont, vu le rejet du recours, mis à la charge des recourants (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants A et B.H. _____, solidairement entre eux.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 31 mai 2012

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 :

- Mme et M. A et B.H. _____,
- M. Mikaël Ferreiro (pour K. _____ SA).

La Chambre des recours civile 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 :

- Mme le Juge de paix du district de la Broye-Vully.

Le greffier :