

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 17 juillet 2014

Présidence de Mme CRITTIN DAYEN, vice-présidente
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Tille

* * * * *

Art. 337, 341 al. 3 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **X. _____ SA**,
à Morges, locataire, contre la décision d'exécution forcée rendue le 3
juillet 2014 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant
la recourante d'avec **Y. _____ SA**, à Genève, bailleresse, la Chambre des
recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 3 juillet 2014, le Juge de paix du district de Morges a fixé au mardi 29 juillet 2014 à 9 heures l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 16 mai 2014 de X._____ SA du local commercial de 147 m² au 4^{ème} étage, ainsi que les places de parc [...] et toutes autres dépendances tels que caves ou/et galetas, de l'immeuble sis [...].

En droit, le premier juge a fait application de l'art. 337 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 14 juillet 2014, X._____ SA a formé recours contre cette décision, concluant en substance, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à sa réforme en ce sens qu'acte soit donné de ce que X._____ SA libérera de tous ses biens les locaux sis [...], au 30 septembre 2014.

La recourante a sollicité l'octroi de l'effet suspensif.

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

1. La locataire X._____ SA a pour but social l'achat, la vente, la fabrication, la commercialisation, la location et la maintenance de produits dans les domaines médical, paramédical, pharmaceutique et vétérinaire.

2. Selon contrat de bail commercial indexé du 5 mai 2010, la bailleuse Y._____ SA a remis à bail à la locataire des locaux commerciaux de 147 m² au [...]. Les places de parc n° [...], sises à la même adresse, ont fait l'objet de contrats de bail séparés du 6 mai 2010 entre les parties.

Par lettres recommandées du 13 décembre 2013 notifiées le 17 décembre 2013 à la locataire, la bailleuse a constaté que les loyers des locaux commerciaux et des places de parc avaient été payés au 30 novembre 2013 seulement, et lui a imparti un délai de dix jours pour s'acquitter des loyers du mois de décembre, additionnés de frais de rappel et de mise en demeure.

Par formules de notification de résiliation de bail du 22 janvier 2014, la bailleuse a résilié les baux des locaux commerciaux et des places de parc pour le 28 février 2014, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 210).

3. Le 10 mars 2014, la bailleuse a adressé une requête en cas clairs au Juge de paix du district de Morges (ci-après : le Juge de paix), concluant en substance à l'expulsion de la locataire dans un délai de vingt jours dès la notification de la décision à intervenir.

Le 11 mars 2014, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a informé le Juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé de la locataire, précisant qu'elle n'entendait pas examiner dite requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Le 14 mai 2014, la locataire a communiqué au Juge de paix le prononcé du 9 mai 2014 rendu par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte en tant qu'autorité de première instance en matière sommaire de poursuites, dont il ressortait qu'elle s'était acquittée de sa dette envers la bailleuse en capital, intérêts et frais, le 2 mai 2014.

Une audience s'est tenue le 15 mai 2014 devant le Juge de paix, à laquelle la bailleuse était représentée par son conseil et la locataire par [...], administratrice avec signature collective à deux.

Par ordonnance d'expulsion du 16 mai 2014, le Juge de paix a ordonné à X. _____ SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 20 juin 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (local commercial de 147 m² sis au 4^{ème} étage, ainsi que les places de parc [...] ainsi que toutes autres dépendances tels que caves ou/et galetas) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 la décision sur requête de la partie bailleuse, 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 étaient requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence X. _____ SA rembourserait à Y. _____ SA son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

A l'appui de son ordonnance, le Juge de paix a retenu que le contrat de bail avait été valablement résilié pour défaut de paiement de loyer et que la locataire se trouvait encore en demeure de trois mois de loyer. La locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé et une prolongation de bail n'était pas possible en cas de demeure du locataire. Le premier juge a dès lors considéré que l'on était en présence d'un cas clair au sens des art. 247 ss CPC justifiant l'application de la procédure sommaire.

4. Par lettre du 20 juin 2014, la locataire s'est adressée à la bailleuse en vue de « mettre sur pied une solution pratique acceptable, permettant d'une part de satisfaire à la décision d'expulsion et d'autre part de préserver au mieux [ses] emplois ».

La bailleuse lui a répondu le 23 juin 2014, exposant qu'elle refusait de lui accorder un délai supplémentaire pour quitter les locaux, au

vu de l'arriéré de loyer s'élevant à près de 30'000 fr. pour la période du 1^{er} décembre 2013 au 30 juin 2014.

5. Par requête du 23 juin 2014 adressée au Juge de paix, la bailleuse a demandé l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 16 mai 2014.

Le 24 juin 2014, la locataire a sollicité la suspension de l'exécution forcée, faisant valoir que malgré ses recherches actives elle n'était pas encore parvenue à trouver des locaux de remplacement, qu'elle s'était acquittée d'un acompte de 10'000 fr. envers la bailleuse et qu'un départ au 20 juin 2014 mettait en péril les postes des quatre employés de la société.

Le 25 juin 2014, le Juge de paix a imparti un délai au 7 juillet 2014 à la bailleuse pour se déterminer sur la demande de suspension de l'exécution forcée de la locataire.

Par lettre du 30 juin 2014, la bailleuse a confirmé qu'elle n'entendait pas accorder de délai supplémentaire à la locataire pour quitter les locaux.

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, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 309 CPC, p. 1246 et n. 22 ad art. 341 CPC, p. 1334). La procédure sommaire étant applicable à la procédure d'exécution (art. 339 al. 2 CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt, le recours est recevable.

2. a) 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, in Basler Kommentar, 2^e éd. 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). 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^e 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 alii, Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

b) La production de pièces nouvelles en deuxième instance est prohibée (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les pièces produites par la recourante figurent au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

3. a) La recourante fait valoir que le délai au 20 juin 2014 imparti par le Juge de paix dans son ordonnance du 16 mai 2014 était extrêmement bref, au vu notamment du fait que l'arriéré de loyers avait été acquitté. Elle reproche en outre au premier juge de ne pas avoir tenu compte de son intérêt digne de protection au maintien des postes de travail dans la société. Selon elle, il appartenait au magistrat d'entendre les parties et d'éviter ainsi de fixer un délai trop court pour l'expulsion, ce d'autant plus qu'elle était disposée à évacuer les locaux au 30 septembre 2014.

b) A teneur de l'art. 337 al. 1 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. L'art 337 al. 2 CPC permet à la partie

succombante de requérir la suspension de l'exécution directe auprès du tribunal de l'exécution.

Selon l'art. 341 al. 3 CPC, applicable à la procédure d'exécution indirecte, 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. Ces objections peuvent également être soulevées dans le cadre de la procédure d'exécution directe (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 337 CPC).

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. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (Jeandin, op. cit., nn. 16 et 18 ad art. 341 CPC). De même, la suspension de la procédure d'exécution, suppose que les faits fondant la suspension se soient produits postérieurement au jugement (Jeandin, op. cit., n. 11 ad art. 337 CPC).

c) En l'espèce, la recourante admet elle-même qu'elle n'a pas fait appel contre l'ordonnance d'expulsion du 16 mai 2014. Elle ne saurait donc arguer, à ce stade de l'exécution forcée, notamment de ce que le délai fixé par le juge de l'expulsion au 20 juin 2014 aurait été rendu sur la base d'une situation factuelle différente ni que les arriérés avaient été payés dans l'intervalle, ces moyens, demeurés incontestés au stade de l'expulsion, étant irrecevables. Elle ne saurait pas non plus, à ce stade de la procédure, remettre en cause le délai qui avait été prévu dans la procédure d'expulsion, qui a de toute manière été prolongé de facto par la procédure d'exécution forcée.

En tant que la recourante remet en cause le refus du premier juge de surseoir à l'exécution forcée, cette décision ne saurait être qualifiée d'arbitraire. En effet, la suspension de la procédure d'exécution suppose que les faits fondant la suspension se soient produits postérieurement au jugement. Or, la bailleresse a exprimé, dans sa détermination précédant l'avis d'exécution, son refus de tout arrangement, en particulier s'agissant de l'acompte de 10'000 fr. proposé par la recourante. Celle-ci ne se prévaut donc d'aucun fait nouveau postérieur à la notification de la décision d'expulsion, au sens de l'art. 341 al. 3 CPC, la mise en péril des postes de travail ne satisfaisant pas à cette exigence, la recourante admettant du reste elle-même à cet égard qu'elle se trouve en difficultés financières depuis plusieurs mois.

4. En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision attaquée confirmée. La requête d'effet suspensif de la recourante est dès lors sans objet.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés en équité à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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 à huis clos,
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.** La décision est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante X. _____ SA.

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 en expédition complète, par télécopie et par l'envoi de photocopies, à :

- Me Roland Bugnon, avocat (pour X. _____ SA),
- Mme Martine Schlaeppli, agent d'affaires brevetée (pour Y. _____ 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 télécopie et par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :