

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 12 avril 2011

Présidence de M. DENYS, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Pellet
Greffière : Mme Rossi

Art. 138 al. 3 let. a, 309 let. a, 319 let. a, 320, 326 al. 1, 341 et 405 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à Clarens, intimée à l'exécution forcée, contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 11 février 2011 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **B.**_____, domicile élu à Lausanne, requérante à l'exécution forcée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 février 2011 rendue dans la cause [...], adressée aux parties pour notification le même jour, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné l'exécution forcée du local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Clarens, pour le 17 mars 2011 à 9 heures (I), dit que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix (II), dit qu'injonction est faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis (III), donné avis à l'intimée Z. _____ qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée (IV), invité expressément la requérante B. _____, qui devra être représentée sur place, à mettre à disposition tant les services d'un serrurier que ceux d'une entreprise de déménagement, faute de quoi l'exécution forcée n'aura pas lieu (V), prié la Municipalité de Montreux de bien vouloir ordonner les mesures nécessaires pour que l'expulsée ne soit pas momentanément sans logement et pour que le mobilier ne reste pas déposé sur la voie publique (VI) et dit que les frais seront fixés à l'issue de la procédure (VII).

En droit, le premier juge - après avoir constaté que l'intimée ne s'était pas déterminée dans le délai imparti à cet effet - a considéré que le recours interjeté contre l'ordonnance d'expulsion du 13 décembre 2010 n'avait pas été assorti de l'effet suspensif et que l'intimée n'avait pas quitté ni rendu libres les locaux à l'échéance du délai fixé dans dite ordonnance. Il a en conséquence ordonné l'exécution forcée.

B. Par acte motivé du 22 février 2011, Z. _____ a recouru contre l'ordonnance rendue dans la cause [...] en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et, principalement, à ce qu'il soit constaté que la résiliation des contrats de bail conclus les 17 mars 2005 et 31 août 2006 entre elle-même et la B. _____ prononcée le 8 septembre 2010 avec effet au 31 octobre 2010 est nulle, subsidiairement à ce que la cause soit

renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre requis l'effet suspensif et produit des pièces.

Par décision du 7 mars 2011, l'effet suspensif a été accordé au recours.

Le 4 avril 2011, l'intimée B. _____ a conclu, sous suite de dépens des deux instances, au rejet du recours et au renvoi de la cause au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour la fixation d'une nouvelle date d'exécution forcée.

C. Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants:

Le 15 novembre 2010, B. _____ a déposé auprès du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut deux requêtes tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire Z. _____, d'une part des locaux loués par celle-ci sis [...], à Clarens (local commercial au rez-de-chaussée avec vitrine et WC séparés) et, d'autre part, du local avec vitrine situé au rez-de-chaussée du même immeuble.

Les parties n'ont pas comparu à l'audience de la juge de paix du 10 décembre 2010.

Par ordonnance du 13 décembre 2010, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a ordonné à Z. _____ de quitter et rendre libres pour le 15 janvier 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Clarens (local avec vitrine au rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11) (II), arrêté les frais de justice et les dépens dus par la locataire à la bailleuse B. _____ (III et IV) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours (V).

Par ordonnance du même jour, la juge de paix a également prononcé l'expulsion de Z._____ des locaux loués à B._____ sis [...], à Clarens (local commercial au rez-de-chaussée avec vitrine et WC séparés), pour le 15 janvier 2011 à midi.

Dans les deux décisions susmentionnées, la juge de paix a considéré que la locataire ne s'était pas acquittée de l'entier des arriérés de loyer dans le délai imparti par courriers recommandés du 7 juillet 2010 - comportant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours le bail serait résilié - et que les congés adressés le 8 septembre 2010 avec effet au 31 octobre 2010 étaient valables.

Par courriers du 17 janvier 2011, B._____ a requis de la juge de paix l'exécution forcée des ordonnances d'expulsion rendues à l'encontre de Z._____.

Par lettres recommandées du 19 janvier 2011, un délai au 8 février 2011 a été fixé à Z._____ pour se déterminer sur les requêtes susmentionnées, en application de l'art. 341 al. 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272). Ces plis n'ont pas été retirés à la poste par leur destinataire.

Z._____ n'a pas procédé.

Par ordonnance du 11 février 2011 rendue dans la cause [...], la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a prononcé l'exécution forcée du local commercial avec vitrine et WC séparés situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Clarens, pour le 17 mars 2011 à 9 heures.

Par arrêts du 2 mars 2011 (n^{os} 68/I et 69/I), le Président de la Chambre des recours a considéré comme nonavenus les recours interjetés le 20 décembre 2010 par Z._____ contre les deux

ordonnances d'expulsion du 13 décembre 2010, les avances de frais requises n'ayant pas été effectuées.

En droit :

1. a) L'ordonnance entreprise été communiquée aux parties le 11 février 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

b) Selon l'art. 319 let. a CPC (en relation avec l'art. 309 let. a CPC), un recours peut être formé contre une décision finale du tribunal de l'exécution - qui rend sa décision en procédure sommaire (cf. art. 339 al. 2 CPC) - dans les dix jours dès la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 2 CPC).

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

c) Saisie d'un recours contre une décision d'exécution forcée régie en première instance par la procédure sommaire, la Chambre des recours civile statue à trois juges (CREC 23 février 2011/4).

d) Le recours contre la décision d'exécution est limité au droit (art. 320 let. a CPC) et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC).

e) Les pièces produites en deuxième instance, en tant qu'elles sont nouvelles, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC; cf. ci-après, c. 2c).

2. a) La recourante a recouru contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue dans la cause [...], qui porte sur le local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Clarens. Dans ses motifs et ses conclusions, elle semble toutefois remettre en cause la résiliation des deux baux, savoir également celui portant sur le local commercial avec vitrine et WC séparés objet de la procédure [...]. Elle n'a toutefois pas formellement recouru contre l'ordonnance rendue le 11 février 2011 dans cette seconde cause. Ceci est cependant sans incidence en l'espèce, au vu du sort du recours.

b) La recourante fait valoir une constatation manifestement inexacte des faits, dès lors que la résiliation du bail serait radicalement nulle. Sur la base de preuves de paiement produites en deuxième instance, elle allègue qu'elle a, dans le délai comminatoire fixé par avis du 7 juillet 2010, versé à l'intimée un montant supérieur à celui réclamé. Elle estime en outre que l'intimée lui a accordé un sursis de paiement par courrier du 23 décembre 2010, déposé à l'appui de son recours.

c/aa) Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours. Les pièces tendant à démontrer les versements effectués par la recourante en faveur de l'intimée ensuite de la mise en demeure sont nouvelles et, partant, irrecevables (cf. supra, c. 1e). La cour de céans ne saurait les prendre en considération dans l'examen du présent recours. La recourante était au demeurant déjà à tard pour les produire devant la juge de paix saisie de la requête d'exécution du 17 janvier 2011. En effet, devant le juge de l'exécution forcée, la partie succombante ne peut alléguer sur le fond que des faits s'opposant à l'exécution de la décision qui se sont produits après la notification de celle-ci, comme par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres (art. 341 al. 3 CPC).

De plus, la recourante n'établit pas par pièces que les parties auraient, postérieurement à la décision attaquée, passé un nouvel accord, en particulier qu'elles seraient convenues d'un sursis à l'expulsion (cf. art. 341 al. 3 CPC). La recourante a certes produit un document daté du 23 décembre 2010, qui laisserait entendre que la bailleuse serait disposée à lui accorder un délai pour régler l'arriéré de loyer. Cette pièce, antérieure à l'ordonnance d'exécution entreprise, n'a toutefois pas été produite en première instance. A cet égard, même si la recourante n'a pas retiré l'avis de la juge de paix du 19 janvier 2011 lui impartissant un délai au 8 février 2011 pour se déterminer sur la requête d'exécution, elle devait s'attendre à recevoir cette correspondance, dès lors qu'elle faisait l'objet d'une procédure d'expulsion. Conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, cet avis est ainsi réputé lui avoir été notifié à l'échéance du délai de garde postale de sept jours et c'est jusqu'au 8 février 2011 que la recourante aurait dû procéder, respectivement produire le courrier du 23 décembre 2010. Irrecevable dans le cadre du présent recours, cette pièce ne saurait être prise en compte par la cour de céans.

bb) La recourante invoque que la résiliation du bail ne serait pas conforme à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et serait en conséquence nulle.

Il est vrai que le congé donné en vertu de l'art. 257d CO peut être inefficace (nul) s'il a été notifié alors que le locataire avait payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 670-671). Toutefois, il faut admettre qu'en l'occurrence la question de l'inefficacité du congé a été tranchée, serait-ce implicitement, par l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 décembre 2010, qui est revêtue de l'autorité de la chose jugée. Cette problématique n'est plus susceptible d'être abordée au moment de l'exécution forcée et c'est en vain que la recourante fait valoir s'être acquittée à temps de l'arriéré de loyer en produisant des preuves que le paiement de celui-ci serait intervenu dans le délai comminatoire. Il s'agit là d'un grief qu'elle aurait dû soulever dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'ordonnance d'expulsion du 13 décembre 2010, en particulier en formant un recours

valable contre dite ordonnance et en effectuant l'avance de frais requise. Elle est forclosée à le faire au stade de l'exécution forcée (dans le même sens en matière d'exécution forcée sous l'empire de l'ancienne LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, aRSV 221.305, abrogée au 1^{er} janvier 2011], cf. CREC I 20 juillet 2009/385 c. 4, confirmé par l'arrêt TF 4A_415/2009 du 3 novembre 2009 c. 3). La cour de céans ne saurait ainsi examiner, dans le cadre du recours interjeté contre l'ordonnance d'exécution forcée, la question de la validité du congé signifié à la recourante.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance d'exécution forcée confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, la cause est renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe une nouvelle date pour l'exécution forcée, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'intimée, qui a procédé par l'intermédiaire d'un représentant professionnel, a droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient de fixer à 500 fr. (art. 2, 3 et 13 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) et de mettre à la charge de la recourante (art. 95 et 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.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, une nouvelle date pour l'exécution forcée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante.
- V.** La recourante Z. _____ doit verser à l'intimée B. _____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 avril 2011

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

- Me Laurent Maire (pour Z. _____),
- M. Daniel Schwab (pour B. _____).

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 la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :