

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 16 février 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Colelough
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 9 Cst; 444 al. 1 ch. 3; 445 al. 1 ch. 2; 465 al. 3 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.R.**_____, à Ballaigues, demandeur, contre le jugement rendu le 26 novembre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **A.**_____, à Bâle et Zürich, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 26 novembre 2009, dont les considérants ont été notifiés le 8 décembre 2010, le Tribunal des baux a déclaré irrecevables les conclusions I et II prises par M. _____ dans son écriture du 30 mai 2008, qui remplacent les conclusions de ses requêtes des 29 juin et 9 juillet 2006 (I), dit qu'il est compétent pour statuer sur les conclusions qu'A. _____ a prises dans sa demande du 29 novembre 2007 et confirmées dans son écriture du 23 avril 2008 (II), déclaré irrecevables les conclusions I et II des actes mentionnés sous chiffre II de son dispositif (III), dit qu'M. _____, A.R. _____ et B.R. _____ doivent payer à A. _____, solidairement entre eux, la somme de 26'020 fr. 85, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2007 (IV), statué sur les frais et dépens (V et VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Ce jugement ne comporte pas d'état de fait séparé de la discussion en droit. Sur la base de toutes les pièces au dossier, la Chambre des recours retient les faits suivants, nécessaires à l'examen de la cause :

a) Les époux A.R. _____ et B.R. _____ ont acquis en 1984, en copropriété simple chacun pour une demie, la parcelle [...] du registre foncier de [...], plan folio [...], sise sur la commune de [...], chemin des [...]. Dite parcelle abrite une villa familiale d'un logement, distribué sur deux niveaux habitables, et un garage.

L'extrait du registre foncier fait état, au chapitre "Droits de gages immobiliers", de trois cédules hypothécaires au porteur, d'un montant total de 1'030'000 francs.

A.R. _____ a fait l'objet d'une faillite en 1997. Il est l'administrateur unique, au bénéfice de la signature individuelle, de la société M. _____, depuis son inscription au registre du commerce le 1^{er} avril 1999.

b) Le 1^{er} mars 2000, M. _____ et B.R. _____ ont signé un contrat de bail à loyer commercial portant sur la location d'une partie des locaux (deux pièces au rez-de-jardin, un WC, 10 m² de galetas, la jouissance non exclusive mais permanente de la cuisine sise au 1^{er} étage et deux places de parc dans le garage) sis chemin des [...], à [...]. Ce contrat a été conclu pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} mars 2000, moyennant versement de la somme de 72'000 fr. représentant la totalité des 60 mois de location.

Le 20 mars 2000, B.R. _____ et M. _____ sont convenues de modifier ce bail et de le prolonger pour la période allant du 1^{er} mars 2005 au 28 février 2010, avec extension de locaux loués, le loyer étant réglé sous forme d'extinction de la créance de 80'297 fr. qu'M. _____ détenait contre B.R. _____, par compensation.

Par contrat de bail à loyer d'habitation du 1^{er} mars 2000, M. _____ a sous-loué à A.R. _____ et B.R. _____ le logement de cinq pièces et demie, cuisine agencée, cave, galetas, garage et jouissance du jardin, pour une durée de cinq ans, jusqu'au 28 février 2005, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2'570 francs charges comprises.

Le 9 août 2001, la masse en faillite d'A.R. _____ et B.R. _____, d'une part, et [...], d'autre part, ont conclu un contrat de vente à terme - droit d'emption de la parcelle [...], pour le prix de 1'180'000 fr., libre de bail. L'échéance de la vente a été fixée au 1^{er} octobre 2001, date limite pour la signature de la réquisition de transfert de propriété.

En sa qualité de créancière hypothécaire, A. _____ a requis, dans le cadre de la poursuite en réalisation du gage immobilier introduite contre la masse en faillite A.R. _____ et contre B.R. _____, la vente du gage, à savoir la parcelle 802 de la commune de [...]. Vu l'existence du bail, qui devait durer jusqu'au 28 février 2010, la créancière a demandé la double mise à prix.

L'état des charges, annexé aux conditions de vente, mentionne sous rubrique "Annotations", que le contrat de bail commercial a été conclu le 1^{er} mars 2000 pour une durée minimale de location de cinq ans dès cette date "soit jusqu'au 28 février 2005. Loyer mensuel de fr. 1'200.-, charges comprises. Le loyer aurait été payé en une seule fois, par fr. 72'000.-, soit pour la totalité des 60 mois de location".

Dans un courrier du 4 juin 2004, A._____ a confirmé avoir pris connaissance du fait qu'un contrat de bail commercial expirant le 28 février 2010 avait été conclu avec M._____. Elle a précisé, la double mise à prix ayant été requise, que l'acquéreur serait en mesure de résilier le bail pour son prochain terme.

Le 21 juin 2004, au terme des enchères et après double mise à prix, l'immeuble a été adjugé à A._____ pour le prix de 1'032'000 fr, sans la charge du bail commercial (locataire M._____). Les conditions de vente de la parcelle établies le 11 mai 2004 par l'Office des poursuites prévoyaient sous chiffre 23 le déguerpissement des propriétaires.

Cette décision de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle a fait l'objet de deux plaintes, déposées par B.R._____, d'une part, et M._____, d'autre part, qui ont été rejetées. Les décisions rendues à cet égard ont été confirmées par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois par arrêts du 2 décembre 2004, puis par la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral par arrêts du 7 janvier 2005. La Cour des poursuites et faillites a reconnu à M._____ "qualité pour relever les informalités éventuelles de la vente aux enchères qui porte sur un immeuble dont elle est locataire, dans la mesure où la vente, en raison de la procédure de double mise à prix a été appliquée, peut signifier la résiliation facilitée de son bail pour le prochain terme légal".

Le 14 avril 2005, sur réquisition de l'Office des poursuites, le registre foncier a inscrit A._____ comme propriétaire de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...].

c) Le 18 janvier 2006, A. _____ a adressé au Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte une requête de mesures provisionnelles et d'exécution forcée à l'encontre des époux A.R. _____, tendant au déguerpissement de ces derniers.

Dans leurs déterminations du 27 février 2006 sur ladite requête, les époux A.R. _____ ont conclu à ce que le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte n'est pas compétent pour connaître de l'action ouverte devant lui, A. _____ étant éconduite de son instance, et à ce que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. A titre subsidiaire, ils ont conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

Les 27 et 29 mars 2006, A. _____, d'une part, A.R. _____, B.R. _____ et M. _____, d'autre part, ont signé une "convention de mesures provisionnelles" ainsi libellée :

"EXPOSE PRELIMINAIRE

(...)

(...) A l'audience de mesures provisionnelles du 7 mars 2006, il a été précisé que M. A.R. _____ et Mme B.R. _____ occupent aujourd'hui la totalité de l'immeuble précité. La parcelle précitée abrite une villa familiale d'un logement, distribué sur deux niveaux habitables.

Selon Mme B.R. _____ et M. _____, ces derniers auraient convenu d'un bail portant sur une partie de la villa familiale, bail qui aurait été étendu jusqu'au 28 février 2010. Ce point de vue est contesté par A. _____.

(...)

Soucieuses de régler à l'amiable la libération de la parcelle susmentionnée, les parties conviennent de ce qui suit :

- I.- M. _____ déclare intervenir en qualité de partie intimée à la procédure de mesures provisionnelles (...).
- II.- En conséquence, M. _____ est reconnue comme étant partie intimée à la procédure de mesures provisionnelles (...).
- III.- M. A.R. _____, Mme B.R. _____ et M. _____ s'engagent irrévocablement à libérer, sans autre réquisition et sans nouvelle possibilité de prolongation de délai, l'immeuble qu'ils occupent sur la parcelle RF no [...], plan folio [...], sis chemin des [...] à [...], et à le rendre libre de tous occupants et meubles, d'ici au 31 août 2007 au plus tard. Cet engagement porte sur la villa familiale et l'ensemble de la parcelle.
- IV.- Faute d'exécution, M. A.R. _____, Mme B.R. _____, M. _____ et A. _____ admettent que la présente convention de mesures provisionnelles vaut ordonnance d'exécution forcée au sens de l'art. 108 al. 2 CPC.
- V.- M. A.R. _____, Mme B.R. _____ et M. _____ renoncent au bénéfice de l'avertissement préalable (art. 512b CPC) pour le cas où ils devraient être l'objet d'une exécution forcée conformément au chiffre IV ci-dessus.
- VI.- M. A.R. _____, Mme B.R. _____ et M. _____ (...) s'engagent également à ne pas céder l'usage de tout ou partie de l'immeuble et de la villa à des tiers, en particulier à ne pas le louer et à ne pas le mettre à disposition de tiers.
- VII.- Pour la période courant jusqu'au 31 août 2007, M. A.R. _____, Mme B.R. _____ et M. _____ sont dispensés du paiement d'une indemnité d'occupation, étant toutefois précisé que cette occupation est accordée à bien plaisir par A. _____.
- VIII.- (...)
- IX.- (...)

X.- Parties conviennent qu'un délai au 30 novembre 2007 est imparti à A._____ pour faire valoir son droit au fond dans la mesure où l'ordonnance de mesures provisionnelles n'aurait pas été exécutée et conserverait un objet, étant précisé que dans l'hypothèse où M. A.R._____, Mme B.R._____ et M._____ auraient quitté l'immeuble dans le respect de la présente convention d'ici au 31 août 2007 ou par voie d'exécution forcée, A._____ est d'ores et déjà dispensée de faire valoir son droit au fond.

Parties conviennent que toutes difficultés éventuelles liées à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, ainsi que l'éventuelle action en validation sont de la compétence exclusive du Président du Tribunal d'arrondissement de Nyon, le for exclusif étant à Nyon, la procédure accélérée étant applicable.

XI.- (...)

XII.- Parties requièrent que Mme la Présidente du Tribunal de La Côte prenne acte des chiffres I, VI, VII et VIII de la présente convention, qu'elle en ratifie les chiffres II, III, IV, V, IX, X et XI pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles et d'exécution forcée et que, en conséquence, Mme la Présidente dise que, à l'expiration du délai fixé, ordre est donné à Mme Raymonde Cristin, huissier-chef du Tribunal d'arrondissement, à ce défaut à l'un des huissiers du Tribunal d'arrondissement ou à toute autre personne que justice dira, d'exécuter le chiffre III ci-dessus sur simple requête écrite d'A._____ ou du tiers qui lui sera substitué, injonction étant faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution s'ils en sont requis, au besoin au moyen de l'ouverture forcée."

Par lettre du 6 avril 2006 (rectifiée le 12 avril), la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a pris acte des chiffres I, VI, VII et VIII de cette convention et a ratifié ses chiffres II, III, IV, V, IX, X et XI pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles.

Le 26 avril 2006, M._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour faire reconnaître l'existence d'un bail à loyer jusqu'en février 2010.

A l'audience du 8 juin 2006 devant cette Commission, A._____ a déposé des conclusions tendant principalement à ce que M._____ est éconduite de son instance ouverte contre A._____, subsidiairement à l'éconduction de son instance ouverte contre A._____, subsidiairement à l'éconduction d'instance de M._____ en raison de l'autorité de la chose jugée de la transaction judiciaire susmentionnée, ratifiée judiciairement à ses chiffres II, III, IV, V, IX, X et XI, plus subsidiairement au rejet des conclusions de la requête déposée par M._____, ordre lui étant donné de quitter les locaux sis sur la parcelle [...] de la commune de [...] au plus tard le 31 août 2007 à midi.

Le 9 juin 2006, dite Commission a constaté l'échec de la conciliation; le 4 juillet 2006, elle a rectifié son constat en mentionnant les conclusions déposées le 8 juin 2006 par A._____.

Par requêtes déposées les 29 juin et 10 juillet 2006, M._____ a conclu que le Tribunal des baux prononce que M._____, titulaire du bail conclu avec B.R._____ le 28 février 2000, peut et doit pouvoir jouir pleinement et sans trouble de son droit de locataire principal dérivé dudit bail à loyer, dits jouissance et droits actuels s'étendant aux sous-locataires A.R._____ s'agissant des locaux sis [à] [...] ceci jusqu'au 28 février 2010 aux termes initiaux du bail conclu, ainsi qu'à tous autres occupants éventuels qui auraient conclu d'autres contrats avec M._____ (I), que le bail conclu le 28 février 2000 entre B.R._____ et M._____ est un contrat de bail en bonne et due forme avec une échéance déterminée au 28 février 2010 (II), que le bail litigieux de durée déterminée ne peut en cette qualité faire l'objet d'une résiliation anticipée au plus prochain terme légal et doit pouvoir rester en vigueur jusqu'à son terme aux conditions initiales de sa conclusion (III) et que toutes conclusions de A._____ dans la présente cause et qui seraient contraires aux conclusions de la requérante sont rejetées (IV).

Dans son procédé déposé le 14 novembre 2006 devant le Tribunal des baux, A._____ a repris les conclusions de la procédure de

conciliation tendant principalement au déclinatoire, M._____ étant éconduite de son instance ouverte contre A._____, subsidiairement à l'éconduction d'instance de M._____ en raison de l'autorité de la chose jugée de la transaction judiciaire susmentionnée, ratifiée judiciairement à ses chiffres II, III, IV, IX, X et XI, plus subsidiairement au rejet des conclusions de la requête déposée par la demanderesse, ordre lui étant donné de quitter les locaux sis sur la parcelle [...] de la commune de [...] au plus tard le 31 août 2007.

Par jugement disjoint [recte préjudiciel] du 30 janvier 2007, le Tribunal des baux a prononcé qu'il était compétent pour statuer sur les conclusions prises par M._____ selon requêtes des 29 juin et 10 juillet 2006, ainsi que sur les conclusions III et IV du procédé du 14 novembre 2006 d'A._____, rejeté l'exception de chose jugée soulevée par A._____ en rapport avec la transaction des 27 et 29 mars 2006, arrêté à 1'200 fr. les frais de la procédure disjointe à la charge de A._____ et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 3 octobre 2007.

d) A.R._____ et B.R._____ n'ont pas quitté l'immeuble sis chemin des [...] le 31 août 2007.

Par courrier du 3 septembre 2007, A._____, par son conseil, a interpellé la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte pour qu'il soit procédé à l'exécution forcée de la convention ratifiée pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles.

Par avis du 8 octobre 2007, les parties ont été informées que l'exécution forcée aurait lieu le 1^{er} novembre 2007. Un dépôt de 19'368 fr. a été requis d'A._____ à titre d'avance de frais pour les frais d'exécution forcée, dont celle-ci ne s'est pas acquittée.

L'exécution forcée a eu lieu le 1^{er} novembre 2007.

Par lettre du 7 novembre 2007, le Tribunal d'arrondissement de La Côte a invité A._____ à effectuer un dépôt de 329 fr. 25 à titre d'avance de frais pour le serrurier.

Par lettre du 15 novembre 2007, le Tribunal d'arrondissement de La Côte a demandé à A._____ d'effectuer une avance de frais de 1'183 fr. 60 à titre de frais complémentaires d'exécution forcée [...]. Le même jour, cette société a adressé au Tribunal d'arrondissement une facture de 20'551 fr. 60.

Le 14 novembre 2007, le Tribunal d'arrondissement de la Côte a établi un procès-verbal des opérations de l'exécution forcée, dont il ressort que les époux A.R._____ n'ont quitté la villa que le 1^{er} novembre 2007, les déménageurs ayant encore dû procéder à l'emballage et au transport des biens des prénommés du 2 au 14 novembre.

Par demande adressée au président du Tribunal d'arrondissement de La Côte le 29 novembre 2007, A._____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes :

I.- Il est constaté que la transaction judiciaire conclue entre A._____, d'une part, et M. A.R._____, Mme B.R._____ et M._____, d'autre part, les 27 et 29 mars 2006, dont les chiffres II, III, IV, V IX et XI ont été ratifiés pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte le 6 avril 2006, réglait l'ensemble des difficultés relatives à la libération par M. A.R._____, Mme B.R._____ et M._____ des locaux sis sur la parcelle RF no [...] de la Commune de [...] et des prétentions financières réciproques des parties quant à l'occupation desdits locaux jusqu'au 31 août 2007 y compris.

II.- Il est constaté que M. A.R._____, Mme B.R._____ et M._____ n'ont pas libéré l'immeuble qu'ils occupaient sur la parcelle RF no [...], Chemin des [...] à [...], au 31 août 2007 au plus tard.

III.- En conséquence, M. A.R._____, Mme B.R._____ et M._____ sont reconnus débiteurs, solidairement entre eux, d'A._____ des montants suivants, dont ils lui doivent immédiatement paiement :
- CHF 8'000.- (huit mille francs), plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} octobre 2007;
- CHF 20'880.85 (dix-neuf mille trois cent soixante-huit francs [sic]), ou tout autre montant que justice dira une fois le décompte définitif relatif

aux frais d'exécution forcée établi par le Tribunal d'arrondissement de La Côte connu, plus intérêts à 5 % l'an dès le 28 novembre 2007".

Par jugement incident du 13 février 2008, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a prononcé le déclinatoire en sorte que la cause a été reportée en l'état devant le Tribunal des baux.

Le 16 avril 2008, par dictée au procès-verbal de l'audience, le Tribunal des baux a décidé, avec l'accord des parties, de joindre la cause divisant A. _____ d'avec A.R. _____ et M. _____ transmise par le président du Tribunal d'arrondissement de La Côte le 13 février 2008 à celle pendante devant le Tribunal des baux entre M. _____ et A. _____ et d'instruire et juger ensemble ces deux dossiers. Le procès-verbal précise encore qu'A.R. _____ pour lui-même et pour M. _____, ainsi que les conseils de B.R. _____ et d'A. _____ renoncent à la tentative de conciliation préalable devant la Commission de conciliation sur les conclusions prises par A. _____ dans sa demande du 29 novembre 2007, les parties acceptant donc expressément que la cause soit reprise en l'état par le Tribunal des baux.

Dans une écriture du 23 avril 2008, A. _____ a intégralement confirmé les trois conclusions de sa demande du 29 novembre 2007 ainsi que sa conclusion du 14 novembre 2006 tendant au rejet des requêtes de M. _____ des 29 juin et 9 juillet 2006, dans la mesure de leur recevabilité et a précisé ce qui suit :

"Par ailleurs, s'agissant des conclusions figurant dans le procédé écrit adressé par A. _____ au Tribunal des baux du canton de Vaud le 14 novembre 2006, les conclusions I et II n'ont plus d'objet, dès lors qu'elles ont été réglées par le jugement disjoint rendu par le Tribunal des baux le 30 janvier 2007. La conclusion IV n'a plus d'objet, car M. _____, B.R. _____ et A.R. _____ ont été les sujets de l'exécution forcée à laquelle il a été procédé le 1^{er} novembre 2007."

Le 30 mai 2008, M. _____ a adressé au Tribunal des baux une écriture par laquelle elle a remplacé l'ensemble de ses conclusions encore pendantes par les conclusions suivantes :

"I.- Prononcer que les droits de M._____, titulaire du bail conclu avec B.R._____ le 28 février 2000, s'étendent aux sous-locataires A.R._____ A.R._____ s'agissant des locaux sis [...], chemin des [...] [...], ceci jusqu'au 28 février 2010 ainsi qu'à tous autres occupants éventuels.

II.- Le bail conclu le 28 février 2000 entre B.R._____ et M._____ est un contrat de bail en bonne et due forme avec une échéance déterminée au 28 février 2010.

III.- Toutes conclusions d'A._____ dans la présente cause et qui seraient contraires aux conclusions de la requérante sont rejetées."

Le 31 octobre 2008, la parcelle [...] de la commune de [...] a été vendue par A._____ et sa propriété transférée aux acheteurs le 7 novembre suivant.

Par courrier du 25 septembre 2009, M._____ a requis la disjonction des conclusions actives prises par A._____ et leur renvoi devant l'autorité de conciliation. Cette dernière s'y est opposée. Dans le même courrier, M._____, par A.R._____, a requis l'audition de six témoins.

Par lettre du 27 octobre 2009, les parties ont été informées que la requête de disjonction de cause serait instruite et jugée à l'audience de jugement et que les autres réquisitions formulées par les parties seraient examinées lors de celle-ci.

A.R._____ s'est présenté à l'audience du jugement, le 26 novembre 2009. Le procès-verbal des opérations précise qu'il "présente également la demanderesse M._____, en qualité d'administrateur au bénéfice de la signature individuelle". Il constate le défaut de B.R._____, dûment convoquée par exploit de comparution du 14 juillet 2009, considérée comme défailtante faute d'avoir fait l'avance des frais requise. Il relève par ailleurs qu'"A._____ s'oppose à la requête des demandeurs présents en déclinatoire, subsidiairement en disjonction des conclusions reconventionnelles, considérant, d'une part, que cette question a été réglée à l'audience du 16 avril 2008, référence étant faite au procès-verbal de dite audience, et qu'elle est tardive, d'autre part. Interpellé par le

président sur ses réquisitions d'audition de témoins, M. A.R._____ déclare demander l'audition de Mme [...], du notaire [...] et du conservateur du registre foncier de Nyon, renonçant pour le surplus à demander l'audition d'autres témoins." Après suspension de l'audience, le président a informé les parties présentes que les réquisitions d'audition de témoins formulées par A.R._____ tant en son nom personnel qu'en celui d'M._____ étaient rejetées et que les motifs seraient donnés dans le jugement à intervenir. Les parties ont en outre été informées qu'il serait également statué sur les conclusions des demandeurs en disjonction, respectivement en déclinatoire, dans le jugement au fond.

En droit, après avoir rappelé que le tribunal avait décidé sur le siège de rejeter la réquisition d'audition de témoins du demandeur, les premiers juges ont considéré qu'il existait une consorité entre M._____, A.R._____ et B.R._____ du fait que ces personnes avaient été actionnées conjointement par A._____ et qu'en conséquence le jugement était rendu en contradictoire malgré le défaut de B.R._____ à l'audience. Admettant leur compétence pour statuer sur les conclusions d'A._____ du 23 avril 2008 au motif que la renonciation des parties protocolée au procès-verbal du 16 avril 2008 de renoncer à la conciliation préalable, partant d'accepter que la cause soit reprise en l'état par le Tribunal des baux, était conforme à la jurisprudence fédérale, ils ont constaté que A._____ n'avait pas d'intérêt aux constatations qu'elle requérait par ses conclusions I et II des 29 novembre 2007 et 23 avril 2008, qui étaient en conséquence déclarées irrecevables. Considérant que M._____ et les époux A.R._____ avaient commis un acte illicite en occupant sans droit la villa après le 31 août 2007, ils ont estimé que le dommage en résultant se montait à 26'020 fr. (5'140 fr. pour l'occupation de la villa en septembre et octobre 2007 et 20'880 fr. pour les frais d'exécution forcée engagés par M._____, avec intérêt à 5 % dès le 15 décembre 2007 (lendemain de la première réception de l'interpellation par le débiteur). Ils ont enfin fixé les frais de justice et alloué à la défenderesse de pleins dépens.

B. Par acte du 14 décembre 2010, A.R._____ a recouru contre ce jugement, concluant à son annulation et à son renvoi au Tribunal des baux pour nouveau jugement. Il n'a pas produit de mémoire dans le délai fixé à cet effet. En revanche, il a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire et produit une pièce à l'appui de sa requête.

Par décision du 11 janvier 2011, A.R._____ a été dispensé de l'avance de frais de 560 fr. requise, le sort de la requête d'assistance judiciaire étant en l'état réservé.

En droit :

1. Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 271), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 30 décembre 2009 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et 166 al. 2 CDP) [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.01]).

2. Les art. 444. 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RS 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, les conclusions prises par le recourant tendent à la nullité du jugement uniquement.

Compte tenu du pouvoir d'examen en réforme de la Chambre des recours contre un jugement du Tribunal des baux selon les art. 452 al. 1ter, al. 2 et 456 aCPC-VD, les griefs tenant à l'appréciation des preuves doivent être examinés dans le cadre du recours en réforme et sont irrecevables en nullité, voie de droit subsidiaire.

3. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés dans le recours et ne saurait retenir d'office la violation de dispositions de procédure non invoquées par le recourant. Dans ce cas, elle qualifie librement les griefs (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC-VD).

4. Sous "Remarques liminaires", le recourant se plaint du délai, selon lui scandaleux, mis par le Tribunal des baux pour motiver son jugement.

Le recourant se plaint à cet égard d'une violation par le premier juge d'une règle essentielle de la procédure, dont la violation entraîne l'annulation de la décision. La notion d'informalité essentielle doit être interprétée restrictivement; elle a été admise par la jurisprudence dans le cas de la violation du droit d'être entendu (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit. n. 15 ad art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD et références citées), qui implique notamment celui de recevoir une décision motivée (ibid. n. 1 ad art. 2 CPC-VD et références citées). Toutefois l'annulation peut être évitée lorsque la violation de ce droit n'a pas pu exercer d'influence sur la solution du litige (ibid. n. 2 ad art. 2 CPC-VD et références citées).

En l'espèce, le dispositif du jugement attaqué a été rendu le 26 novembre 2009; les motifs ont été notifiés aux parties le 9 décembre 2010. En outre, la notification du dispositif, de trente quatre jours, a légèrement outrepassé le délai prévu à l'art. 12 al. 4 LTB. Il ne s'agit cependant que d'un délai d'ordre. Si la motivation du jugement a été

rendue après un temps assez long - supérieure à douze mois -, qui s'explique par la complexité de la cause et la surcharge connue du Tribunal des baux, il n'apparaît pas que cette informalité ait eu d'influence sur la solution du litige. Le moyen du recourant doit être rejeté.

5. Le recourant conteste ensuite la régularité de la notification du jugement. Il fait valoir qu'à la date de la notification, il n'était plus un représentant valable de M._____.

A.R._____ recourt pour son propre et unique compte. On ne voit pas en quoi une prétendue éventuelle notification irrégulière du jugement à l'encontre d'un tiers le concerne. Un jugement est un acte judiciaire, de même que sa notification (art. 11 al. 1 CPC-VD). L'art. 20 al. 2 let. c CPC-VD traite des destinataires des actes judiciaires s'agissant d'une personne morale ou d'une société commerciale. Ainsi, seule la partie victime de l'irrégularité, soit ici la personne morale, peut s'en prévaloir (JT 2000 III 110).

Ce moyen du recourant est donc irrecevable.

A supposer recevable, il est infondé. A l'audience de jugement du 26 novembre 2009, A.R._____ s'est en effet annoncé comme représentant d'M._____ en qualité d'administrateur avec signature individuelle. Aucune mention d'un changement à ce sujet ne figure ultérieurement au dossier.

6. Le recourant conteste la compétence du Tribunal des baux pour juger de la présente cause et considère que cette instance aurait dû décliner sa compétence.

La question du déclinatoire a été tranchée par l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 3 octobre 2007. Celle-ci y a relevé que le rejet du déclinatoire n'excluait nullement qu'au vu de faits probants prouvés ultérieurement, le jugement au fond fasse application du

droit matériel qui aurait justifié le déclinatoire *ratione materiae* (CREC I 3 octobre 2007/467 c. 2 avec référence à JT 2005 III 81). Il en résulte que la compétence du Tribunal des baux restait acquise même si celui-ci a finalement constaté l'absence de bail.

Partant, ce moyen est infondé et doit être rejeté.

7. Le recourant critique la forme et la structure du jugement ainsi que la prise en compte de faits étrangers au litige. Il en conclut que le procédé serait arbitraire.

En l'espèce, le recourant n'invoque la violation d'aucune règle essentielle de procédure avec la précision requise. La Chambre des recours n'entrant en matière que sur les moyens de nullité dûment invoqués (cf. supra ch. 3), ce moyen doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, aucune règle de procédure n'interdisait au Tribunal des baux de rendre un jugement rédigé en attendus et ne séparant pas clairement l'état de fait de la discussion en droit, dans la mesure où il contient, comme en l'espèce, tous les éléments pertinents.

8. Le recourant fait valoir qu'il n'a pas pu faire entendre ses témoins. Ce faisant, il invoque une violation de son droit à la preuve.

Dès lors que le recourant a renouvelé à l'audience de jugement sa réquisition tendant à l'audition de témoins (cf. art. 291 CPC-VD, qui est d'application générale), le grief doit être examiné sous l'angle de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC-VD (rejet injustifié de conclusions incidentes), plutôt que sous l'angle de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Déterminer si un tribunal a rejeté à tort des conclusions incidentes qui tendaient à une mesure d'instruction complémentaire revient à juger du caractère arbitraire d'une telle mesure. Echappe à un tel grief le refus qui se fonde sur une appréciation anticipée des preuves déjà administrées. Autrement dit, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves

déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par la partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (CREC I 14 janvier 2004/4).

En l'espèce, les premiers juges ont motivé les raisons pour lesquelles l'audition des trois témoins requis était dénuée de pertinence et leur appréciation, complète et convaincante, échappe au grief d'arbitraire.

Ce moyen doit être rejeté.

9. Le recourant se plaint "de l'absence de conciliation sur l'action de l'A._____".

Cette question a été examinée par les premiers juges, pour des motifs pertinents auxquels il y a lieu d'adhérer (art. 471 al. 3 CPC-VD).

10. Le recourant conteste, dans un moyen intitulé "Des frais en consorité", tant sa qualité de consort aux côtés de M._____ et de B.R._____ que la quotité des frais et dépens mis à leur charge.

a) Ce moyen relève du fond. Il est irrecevable à l'appui du présent recours en nullité. A supposer qu'on veuille entrer en matière, il convient de constater que A.R._____, B.R._____ et M._____ ont été actionnés conjointement et qu'en pareil cas, ils répondent solidairement des frais (cf art. 5 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

b) En dérogation à l'art. 14 de la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux (ci-après LTB; RSV 173.655), qui proclame la gratuité de la procédure devant le Tribunal des baux, l'art. 14a LTB prévoit que lorsque le litige concerne un bail commercial et que les circonstances ou la

situation des parties ne s'y opposent pas, les art. 90 à 94 CPC-VD relatifs aux frais et dépens trouvent application devant le Tribunal des baux.

Selon l'art. 92 al 1 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD).

La jurisprudence a précisé que le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité ou à une partie des dépens, lorsque ses conclusions ont été sensiblement réduites (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175 et références). Ce n'est que si la partie qui a triomphé sur le principe n'obtient gain de cause que dans une très faible mesure que les dépens peuvent être compensés (CREC I 30 juin 2010/349 c. 5).

Les premiers juges se sont livrés à cet examen et leur appréciation peut être confirmée. En outre, les dépens alloués à A. _____ tiennent compte des frais de la procédure en application correcte des art. 218 let. b et 218 let f TFJC.

En conséquence, ce moyen doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

11. Enfin, le recourant se plaint une fois encore d'arbitraire au sujet de l'indemnité pour occupation illicite fixée par les premiers juges.

Ce moyen relève de la réforme et est donc irrecevable à l'appui du présent recours en nullité. On peut ajouter, par surabondance, qu'il est mal fondé. En particulier, il était adéquat de retenir que les parties intimées en première instance avaient elles-mêmes admis que l'usage de la villa avait une valeur d'au moins 2'370 fr. par mois et que ce

montant découlant du "sous-bail" qu'elles avaient produit pouvait leur être opposé. Il importe peu à cet égard que ce sous-bail soit simulé, cette simulation n'affectant que la volonté de contracter, mais non l'appréciation de fait de la valeur de l'usage de la villa, qui peut leur être opposée.

12. En définitive, le recours se révèle entièrement mal fondé et doit être rejeté comme étant manifestement mal fondé en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, le jugement étant maintenu.

13. Le recours apparaissant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, de sorte que les frais de deuxième instance du recourant, arrêtés à 560 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]), sont mis à sa charge.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté en tant qu'il est recevable.
- II.** Le jugement est maintenu.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant A.R. _____ sont arrêtés à 560 fr. (cinq cent soixante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 février 2011

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 :

- M.A.R. _____,
- Me Remy Wyler (pour A. _____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 26'020 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 :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :