

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 mai 2013

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Winzap et Colelough  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 341 al. 3 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **COMMUNE DE G.**\_\_\_\_\_, à G.\_\_\_\_\_, contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 27 mars 2013 par le Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant la recourante d'avec **A. ET B.F.**\_\_\_\_\_, à G.\_\_\_\_\_, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance d'exécution forcée du 27 mars 2013, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a ordonné à la Commune de G.\_\_\_\_\_ d'exécuter ou de faire exécuter à ses frais dans l'appartement de A. et B.F.\_\_\_\_\_, sis [...], à G.\_\_\_\_\_, les travaux suivants dans un délai au 30 mai 2013 : réglage des vantaux de six fenêtres (cuisine, coin à manger, chambre enfant, chambre des parents, salle de bains) pour un parallélisme parfait entre les ouvrants et le dormant ; remplacement des joints des six fenêtres concernées pour qu'ils s'adaptent parfaitement dans la section entre les ouvrants et le dormant, les ouvrants se plaquant parfaitement sur les joints ; pose de bandes d'étanchéité à l'air adéquat recouvrant tout le caisson en contact avec l'intérieur, ainsi que ses raccords aux extrémités. (I), dit qu'en cas d'inexécution des travaux susmentionnés une amende d'ordre de 5'000 fr. pourrait être prononcée contre Commune de G.\_\_\_\_\_ (II) et dit que les frais seraient fixés à l'issue de la procédure (III).

En droit, le premier juge a considéré que la Commune de G.\_\_\_\_\_ ne pouvait soulever l'exception de chose jugée, cette question ayant été tranchée par la proposition de jugement servant de base à la requête d'exécution forcée. Il s'est notamment référé au rapport de la société M.\_\_\_\_\_ annexée à la demande de conciliation pour déterminer le contenu de l'obligation à exécuter.

**B.** Commune de G.\_\_\_\_\_ a recouru le 4 avril 2013 contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'exécution forcée est déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. Elle a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et produit quatre pièces.

Par décision du 12 avril 2012, le vice-président de la Chambre des recours civile a accordé l'effet suspensif au recours.

Les intimés A. et B.F. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours, un nouveau délai étant imparti à la recourante pour procéder aux travaux ordonnés.

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

Par contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> juin 2005, la recourante Commune de G. \_\_\_\_\_ a remis en location aux intimés A. et B.F. \_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces, sis [...] à G. \_\_\_\_\_. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juin 2005 au 1<sup>er</sup> juin 2006, le bail se renouvelle d'année en année, sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance. Le loyer initial a été fixé à 918 francs par mois, plus 92 fr. d'acompte de charges.

A partir de l'hiver 2006-2007, les intimés se sont plaints de la température insuffisante des locaux. Le 10 septembre 2010, ils ont mis en demeure la recourante de remédier à ce défaut et ont consigné leur loyer à partir du mois d'octobre 2010. La conciliation n'ayant pas abouti, la recourante a ouvert action le 6 janvier 2010 devant le Tribunal des baux en concluant à ce qu'il soit constaté que les locaux en cause ne sont pas affectés d'un défaut, qu'aucune réduction de loyer n'est accordée, ni allocation de dommages-intérêts, et que les loyers consignés sont libérés en sa faveur. Les intimés ont conclu au rejet de ces conclusions et à ce qu'ordre soit donné à la recourant de procéder à l'élimination des défauts constatés.

A l'audience du Tribunal des baux du 2 mai 2011, les parties ont transigé le litige. La recourante s'est notamment engagée à réaliser les travaux suivants :

- isolation du plafond des locaux se trouvant au dessous de l'appartement litigieux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires concernant l'abri PC, la recourante s'engageant à tout faire pour les obtenir ;
- rénovation complète et isolation de la façade en bois de l'appartement en cause du salon et de la chambre des parents, les fenêtres pouvant être conservées ;
- réfection de l'étanchéité à l'air des fenêtres se trouvant dans les façades murées.

Selon préavis de la municipalité de la recourante, les travaux suivants ont été commandés :

- pose d'une isolation de Type Unitex 75 mm, sous la dalle de l'appartement en cause sur une surface totale de 92 m<sup>2</sup> pour un prix total de 13'500 francs ;
- révision de l'étanchéité des six fenêtres des murs maçonnés pour un prix total de 1'620 francs.
- rénovation de la façade en boiserie avec pose d'une isolation de type Flumroc 180 mm et d'un doublage anti-feu de type Fermacell avec finition en crépi rustique pour un montant total de 15'390 francs.

Les intimés ont donné leur accord à ces travaux, sous réserve du constat de leur efficacité durant l'hiver.

Conformément à la transaction du 2 mai 2011, ces travaux ont donné lieu à une augmentation du loyer de 23 fr. 80 par mois.

Au mois de décembre 2011, les intimés ont informé la recourante que des courants d'air froid étaient encore perceptibles dans l'appartement en cause. Au mois d'avril 2012, les intimés ont mandaté

l'entreprise M.\_\_\_\_\_ pour effectuer des tests d'infiltrométrie dans l'appartement en cause. En conclusion de son rapport, cette entreprise a préconisé l'étanchéification des fenêtres par un réglage des vantaux, pour obtenir un parallélisme parfait entre les ouvrants et le dormant, le remplacement des joints pour qu'ils s'adaptent parfaitement dans la section entre les ouvrants et le dormant, les ouvrants se plaquant parfaitement sur les joints, et le remplacement des fenêtres si ces deux mesures ne permettaient pas une amélioration conséquente. En ce qui concerne le caisson de store, l'entreprise a préconisé sa dépose afin de pouvoir poser des bandes d'étanchéité recouvrant tout le caisson en contact avec l'intérieur ainsi que ses raccord aux extrémités.

Le 25 juillet 2012, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête tendant à la constatation de la validité de la consignation du loyer (1), à ce qu'ordre soit donné à la recourante de procéder à l'élimination des défauts constatés, pouvant y être contrainte par la force (2), à une réduction de loyer de 20 % dès le mois d'octobre 2011 et jusqu'à élimination du défaut (3) et au paiement par la recourante de la somme de 2'572 fr. représentant le coût des tests d'infiltrométrie (4). Les intimés se sont référés dans leur écriture au rapport de l'entreprise M.\_\_\_\_\_.

Dans ses déterminations du 12 septembre 2012, la recourante a souligné que le litige avait fait l'objet de la transaction du 2 mai 2011, qui selon elle ne valait pas aveu du défaut invoqué par les intimés. Elle a soutenu que les travaux prévus par cette transaction avaient été effectués et relevé qu'elle n'avait pas participé aux tests de l'entreprise M.\_\_\_\_\_, ce rapport devant être considéré comme une expertise privée. Elle a conclu au rejet des conclusions de la demande.

La conciliation n'ayant pas abouti, la Commission de conciliation a rendu le 3 octobre 2012 une proposition de jugement ordonnant de suite à la recourante « *l'exécution des derniers petits réglages afin d'assurer l'efficience des travaux entrepris suite aux*

*requêtes formulées par la partie locataire* » (I), libérant en faveur de la recourante les loyers consignés (II), rejetant la demande de baisse de loyer (III), ainsi que la prétention des intimés en remboursement de la facture de l'entreprise M. \_\_\_\_\_ (IV), rejetant toutes autres ou plus amples conclusions (V) et rendant la décision sans frais ni dépens (VI). La proposition de décision contient notamment, s'agissant des travaux à effectuer les considérants suivants :

« (...) »

- que la partie locataire a, au motif que les travaux exécutés ne donnaient pas satisfaction, saisi à nouveau la commission de conciliation ;
- que la partie locataire, par son mandataire M. Christophe Savoy agent d'affaires, a affirmé en audience qu'il ne s'agissait que de petits détails à régler pour un montant qu'il estimait se situer entre Fr. 500.- et Fr. 600.-

(...) »

Par courrier du 18 octobre 2012, le conseil de la recourante a indiqué au conseil des intimés que celle-là n'avait aucune objection à formuler aux chiffres II à VI de la proposition de jugement et soutenu qu'elle avait exécuté les travaux qu'elle s'était engagée à effectuer par la transaction du 2 mai 2011, le chiffre I de la proposition de jugement constituant, selon lui, un déni de justice dans le sens où la Commission de conciliation avait pris pour argent comptant l'estimation du coût des travaux faite par le conseil des locataires. Dans le but de mettre un terme au litige, le conseil de la recourante proposait, sous réserve que les chiffres II à VI de la proposition de jugement ne soient pas contestés, de verser aux intimés la somme de 550 fr. pour solde de tout compte et toute prétention concernant les nuisances ayant fait l'objet de la transaction du 2 mai 2011 et de la proposition de jugement du 3 octobre 2012. Le conseil de la recourante s'est réservé le droit de faire état de ce courrier.

Le conseil des intimés a répondu le 29 octobre 2012 que ses clients n'entendaient pas transiger, considérant que les travaux en cause n'étaient pas de leur ressort et que l'engagement d'effectuer les travaux d'étanchéification des fenêtres du 2 mai 2011 impliquait une obligation de résultat, lequel n'avait pas été atteint selon les tests effectués par

l'entreprise M.\_\_\_\_\_. Il ajoutait que, dans la mesure où les travaux préconisés par cette entreprise n'aboutissaient pas à une amélioration, ses clients considéraient que les fenêtres devraient être changées. Le conseil des intimés relevait enfin que la recourante semblait n'avoir pas fait opposition à la proposition de décision du 3 octobre 2012 et l'a invitée à prendre contact avec lui au domicile de ses clients pour procéder à l'intervention objet de la proposition de décision.

Le 9 novembre 2012, A. et B.F.\_\_\_\_\_ ont requis du Juge de paix du district de la Broye-Vully l'exécution forcée de la décision de la Commission de conciliation du 3 octobre 2012.

Dans ses déterminations du 20 novembre 2012, la recourante a soulevé le moyen tiré du manque de clarté du dispositif, faute d'indication de la nature et de la liste des travaux à effectuer, et de l'autorité de chose jugée de la transaction du 2 mai 2011. Elle a en conséquence conclu à l'irrecevabilité de la requête.

Les intimés ont déposé le 29 janvier 2013 des déterminations complémentaires.

## **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)** Saisie d'un recours contre une décision d'exécution forcée régie en première instance par la procédure sommaire (cf. art. 339 al. 2 CPC), la Chambre des recours civile statue dans une composition à trois juges (JT 2011 III 44).

**b)** 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, 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, 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, 2e 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 LTF).

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 déjà au dossier de première instance. Elles sont en conséquence recevables.

**3.** La recourante soutient que la transaction du 2 mai 2011 fait obstacle à l'exécution forcée en cause en vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, moyen qu'elle avait déjà soulevé devant la Commission de conciliation.

Selon l'art. 341 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision dont l'exécution est requise (al. 1) ; il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (al. 2) ; sur le fond, 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 (al. 3). 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 ladite décision déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où la décision a été rendue et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé ; il doit s'agir de faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier ou encore la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titre (art. 341 al. 3 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 16 ad art. 341 CPC, pp. 1332-1333).

En l'espèce, la transaction du 2 mai 2011 n'est pas un fait postérieur à la décision de la Commission de conciliation du 3 octobre 2012. La recourante ne peut donc plus, vu la réglementation précitée, invoquer l'autorité de la chose jugée de cette transaction. Il lui appartenait de faire valoir ce moyen contre la proposition de décision en formant opposition.

**4.** La recourante soutient que la décision du 3 octobre 2012 n'est pas suffisamment précise pour faire l'objet d'une exécution forcée et que le premier juge ne pouvait se fonder sur le rapport de l'entreprise M.\_\_\_\_\_, ce rapport ayant été commandé par les seuls intimés, sans qu'elle puisse participer à l'enquête ou s'exprimer sur son contenu.

Selon la doctrine, le jugement par lequel le tribunal ordonne l'exécution et en fixe les modalités est à bien des égards semblable au jugement de mainlevée définitive prononcé en application de l'art. 80 al. 1 LP lorsque l'exécution porte sur une prétention pécuniaire (Jeandin, op. cit., n. 21 ad art. 341 CPC, p. 1333 et référence). Selon la jurisprudence, dans la procédure sommaire de mainlevée définitive (cf. art. 25 ch. 2 let. a LP), le juge n'a ni à revoir ni à interpréter le titre qui lui est soumis (ATF 138 III 583 c. 6.1.1; ATF 124 III 501 c. 3a). Il ne lui appartient pas davantage de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, dont la connaissance ressortit exclusivement au juge du fond. Il n'est toutefois pas limité par le seul dispositif à exécuter, mais peut prendre en considération les motifs du jugement pour décider si ce dernier constitue un titre de mainlevée (ibidem). Ces considérations s'appliquent mutatis mutandis au jugement d'exécution forcée.

En l'espèce, la décision du 3 octobre 2012 prescrit « *l'exécution des derniers petits réglages afin d'assurer l'efficacité des travaux entrepris suite aux requêtes formées par la partie locataire* ». Les motifs de la décision indiquent que le coût de ces réglages se situe entre 500 et 600 francs. La référence aux requêtes des intimés permet de comprendre que ces travaux concernent les fenêtres des façades murées, dont la réfection de l'étanchéité avait été prévue par la transaction du 2 mai 2011. En revanche, le dispositif et les motifs ne mentionnent pas l'expertise de l'entreprise M.\_\_\_\_\_, si ce n'est en relation avec son coût. Le premier juge ne pouvait donc, sans accord des parties, utiliser cette expertise – mise en œuvre unilatéralement par les intimés sans que le droit d'être entendue de la recourante ne soit respecté – pour établir la

liste des petits réglages mentionnés dans le dispositif de la décision du 3 octobre 2012.

Le recours doit être admis sur ce point.

**4.** En conclusion le recours doit être admis, l'ordonnance annulée et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés verseront ainsi à la recourante la somme de 100 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 375 fr. (art. 3 al. 2 et 13 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]) pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront à la recourante la somme de 375 fr. à titre de dépens.

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 admis.

**II.** L'ordonnance est annulée et la cause renvoyée au Juge de paix du district de la Broye-Vully pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés A. et B.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** Les intimés A. et B.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante Commune de G.\_\_\_\_\_ la somme de 475 fr. (quatre cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 mai 2013

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. Jean-Marc Decollogny (pour Commune de G.\_\_\_\_\_),
- M. Christophe Savoy (pour A. et B.F.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 Broye-Vully.

Le greffier :