

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 5 décembre 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : Mme Charif Feller et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tchamkerten

* * * * *

Art. 341 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C.M.**_____, à Vuiteboeuf, requérant, contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 15 novembre 2012 par la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec **B.M.**_____, à Ugento (Italie), intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance d'exécution forcée du 15 novembre 2012, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a ordonné l'exécution forcée qui aura lieu le jeudi 6 décembre 2012 à 10h (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 la partie intimée qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée (IV), et dit que les frais seront fixés à l'issue de la procédure (V).

En droit, le premier juge a estimé que la convention signée le 13 février 2012 par les parties, définitive et exécutoire, comportait l'engagement irrévocable et inconditionnel du locataire de quitter son logement au 31 août 2012, de sorte qu'il y avait lieu de faire droit aux conclusions de la requête d'exécution forcée.

B. Par acte du 26 novembre 2012, C.M. _____ a recouru contre cette ordonnance, sollicitant la mise en œuvre d'une expertise destinée à évaluer la plus-value des travaux apportés à la maison familiale qu'il louait. Le recourant a déposé une nouvelle écriture le lendemain annulant et remplaçant celle du 26 novembre 2012; cette écriture avait la même teneur que celle du 26 novembre précédant mais comportait en outre des conclusions tendant à l'octroi d'un délai supplémentaire, ou à un prolongement du bail en attendant que ses frais lui soient remboursés. Le 29 novembre 2012, agissant sous la plume de son conseil, C.M. _____ a déposé un acte de recours par lequel il a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance.

L'intimé B.M. _____ n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Par contrat du 27 février 2002, B._____ et C.M._____ ont pris à bail une villa sise à la Route V._____, à Vuiteboeuf, à partir du 1^{er} mars 2002, pour un loyer mensuel de 1'150 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires comptés en sus. Initialement conclu jusqu'au 1^{er} avril 2005, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties au moins six mois à l'avance. Le bailleur était B.M._____.

2. Le 27 octobre 2011, B.M._____ a adressé un avis comminatoire à C.M._____, faisant état d'un arriéré de loyer de 16'400 fr. et indiquant que, faute de régularisation de cet arriéré dans un délai au 30 novembre 2011, il résilierait le bail.

C.M._____ ne s'étant pas exécuté, B.M._____ lui a adressé une résiliation de bail pour le 31 janvier 2012 par formule officielle du 17 décembre 2011.

3. Saisie d'une requête déposée par B.M._____ le 13 janvier 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura - Nord vaudois a tenu audience le 13 février 2012. A cette occasion, les parties ont conclu la transaction suivante :

- "1. La mise en demeure notifiée en date du 27 octobre 2011 avec effet au 30 novembre 2011 fait état de loyers dus par fr. 16'400.--.
2. Cette mise en demeure n'ayant produit aucun effet à la date du 30 novembre 2011, une notification de résiliation de bail sur formule officielle a été notifiée en date du 17 décembre 2011 pour le 31 janvier 2012.
3. La résiliation de bail est valablement donnée, le bail a réellement pris fin à la date du 31 janvier 2012.
4. Le bailleur accorde au locataire un droit de rester dans le logement jusqu'à la date du 31 août 2012 contre une indemnité mensuelle fixée à 1'150.--, charge au locataire de faire part au

sous-locataire qu'il devra quitter son logement également à la date du 31 août 2012, le contrat de sous-location ne pouvant aller au-delà du contrat du bail principal, qui lui a pris fin au 31 janvier 2012, le sous-locataire bénéficie également du droit rester (sic) accordé au locataire principal jusqu'à la date du 31 août 2012. Le locataire prend l'engagement irrévocable d'avoir quitté au 31 août 2012 son logement et rendu celui-ci libre de tout objet et de toute personne, cet engagement lie également le sous-locataire.

5. Le bailleur prend note que la disposition figurant sur le bail au point 6, sous lettre e), a été utilisée par son locataire et demande à ce que le loyer payé par le sous-locataire à son locataire soit versé, dès février 2012, directement sur son compte, ceci sous la responsabilité du locataire, Monsieur C.M._____.
6. La prétention du locataire à l'égard d'une plus-value apportée par des travaux qu'il a réalisés lui-même dans le logement sera calculée au moment de la vente de la maison, vente qui devrait intervenir de suite mais dans tous les cas au départ du locataire à la date du 31 août 2012.
7. A l'occasion du calcul de l'indemnité prévue au point 6, il sera porté en déduction de cette indemnité tout loyer dû par le locataire, mais au minimum fr. 16'400.--.

Il est précisé que cette transaction a les effets d'une décision entrée en force, en application de l'article 208 alinéa 2 du Code de procédure civile."

Le 9 avril 2012, C.M._____ a adressé à B.M._____ une facture pour les travaux qu'il avait réalisés dans la villa louée, pour un montant de 110'001 fr. 98, payable à 30 jours net.

4. Le 7 septembre 2012, B.M._____ a saisi le Juge de paix du Jura - Nord vaudois d'une requête d'exécution forcée dirigée contre C.M._____, Route V._____, à 1445 Vuiteboeuf, comportant les conclusions suivantes, prises avec suite de frais et dépens :

I.

Constater le caractère exécutoire du procès-verbal de conciliation délivré par la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois du 13 janvier 2012, savoir l'engagement irrévocable du locataire de quitter au 31 août 2012 son logement et rendre libre ce dernier de tout objet et de toute personne.

II.

Ordonner à C.M._____, comme tout autre occupant, de quitter et rendre libre de tout objet la villa sise Route V._____ à Vuiteboeuf et ses dépendances.

III.

Dire qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement les lieux, l'huissier de paix sera chargé, sous la responsabilité du Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée avec au besoin l'ouverture des locaux.

IV.

Ordonner aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée, s'ils en sont requis."

Par lettre de son conseil du 17 octobre 2012, C.M._____ s'est opposé à la requête d'expulsion, avec suite de frais et dépens.

En droit :

1. L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), qui peuvent donc faire l'objet d'un recours (art. 319 let. a CPC) dans les dix jours dès la notification de la décision attaquée prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 et 339 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recourant a déposé trois écritures, les 26, 27 et 29 novembre 2012, soit en temps utile. Dans la mesure où le recours du 29 novembre 2012 émane du mandataire du recourant, la Cour de céans admet qu'il remplace implicitement celui déposé le 26 novembre 2012 par le locataire personnellement, lui-même remplacé par l'écriture du 27 novembre 2012. Déposé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dès lors qu'il est interjeté par un locataire risquant d'être expulsé de son logement, le recours est ainsi recevable à la forme.

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; CREC 21 mars 2011/11; CREC 18 avril 2011/35).

b) 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).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC). 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).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), 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, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

c) Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 CPC), dès lors qu'il s'agit d'une voie extraordinaire de remise en cause des décisions n'offrant qu'un pouvoir d'examen limité à l'instance supérieure (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 326 CPC).

En l'espèce, le recourant a produit des pièces figurant toutes déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles peuvent être admises. Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer la valeur de la plus-value des travaux apportés à la maison, formulée par le locataire personnellement dans son écriture du 27 novembre 2012 mais non réitérée dans celle du 29 novembre 2012, celle-ci étant irrecevable au vu de l'art. 326 CPC.

3. a) Le recourant fait valoir que le bailleur intimé n'a pas rempli ses propres obligations résultant du chiffre 6 de la convention du 13 février 2012. Selon lui, la convention prévoyait clairement que le départ du locataire était subordonné à la vente de la maison et à la fixation de l'indemnité à verser au locataire. Ces deux conditions n'étant pas réalisées, le recourant estime qu'il n'est pas tenu de libérer les lieux.

b) 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 (Jeandin, CPC commenté, n. 16 ad art. 341 CPC).

c) En l'espèce, les parties ont signé une transaction lors de l'audience de conciliation du 13 février 2012, comportant l'engagement du locataire de quitter irrévocablement son logement au plus tard le 31 août 2012. Contrairement à ce que soutient le recourant, il résulte de la transaction que cet engagement n'est pas soumis à la réalisation de conditions. En particulier, vu son libellé, le chiffre 6 de la transaction, relatif au calcul d'une plus-value apportée par des travaux réalisés par le locataire dans la villa louée, est indépendant de l'engagement irrévocable pris par ce dernier sous chiffre 4 de quitter ce logement au 31 août 2012 au plus tard. En application de l'art. 208 al. 2 CPC, la transaction passée à l'audience de conciliation, sur laquelle repose l'ordonnance d'exécution attaquée, a les effets d'une décision entrée en force et le recourant ne

saurait dès lors, dans le cadre du présent recours, remettre en cause son caractère exécutoire. Au vu des circonstances, le recourant a disposé de suffisamment de temps pour préparer son départ, la convention ayant été signée le 13 février 2012 et la libération des locaux étant prévue pour le 31 août 2012. On relèvera au surplus que le délai accordé au locataire par le premier juge pour quitter les locaux, soit plus de vingt jours après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique, la jurisprudence cantonale vaudoise considérant que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (cf. CREC 12 octobre 2012/361; CACI 31 juillet 2012/348).

En conséquence, mal fondé, le moyen du recourant doit être rejeté.

4. Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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.

II. L'ordonnance d'exécution forcée est confirmée.

III. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 décembre 2012

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 Renaud Lattion, avocat (pour C.M. _____),
- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour B.M. _____).

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 du Jura - Nord vaudois.

La greffière :