

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 août 2013

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : M. Colelough et Mme Crittin Dayen  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 319 al. 1 let. a CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérant, contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 26 juillet 2013 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Prilly, intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'exécution forcée du 26 juillet 2013, notifiée le même jour et reçue le 2 août 2013 par les parties, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a déclaré irrecevable la requête d'exécution déposée le 25 juin 2013 par le requérant G.\_\_\_\_\_ contre l'intimée W.\_\_\_\_\_ (I), arrêté à 93 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais du requérant (II), dit que le requérant versera à l'intimée la somme de 200 fr. à titre de dépens, sous forme de défraiement de son représentant professionnel (III) et rayé la cause du rôle (IV).

En substance, le premier juge a considéré que, faute de disposer d'une décision exécutoire au sens de l'art. 336 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et les conclusions relevant de l'action possessoire, qui est de la compétence du Président du Tribunal d'arrondissement, la requête d'exécution déposée le 25 juin 2013 par G.\_\_\_\_\_ contre W.\_\_\_\_\_ était irrecevable.

**B.** Par acte motivé du 8 août 2013, G.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance et conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la décision entreprise soit réformée comme suit :

« I. Ordonner à W.\_\_\_\_\_ de désemparer immédiatement les biens-fonds parcelles [...] et [...] de la commune de [...].

II. Ordonner à W.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement, et de rendre libres de tous objets et de tous occupants, les parcelles [...] et [...] de la commune de [...], [...] et [...] de la commune de [...], soit un appartement de 88,4 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], la cave n° [...] dans l'immeuble précité, ainsi que le garage lot n° [...] sis dans l'immeuble précité.

III. Ordonner immédiatement l'expulsion de W.\_\_\_\_\_ des parcelles [...] et [...] de la commune de [...], soit un appartement de 88,4

m2 au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], la cave n° [...] dans l'immeuble précité, ainsi que le garage lot n° [...] sis dans l'immeuble précité.

IV. Dire qu'à défaut de quitter immédiatement et volontairement, et rendre libres de tous objets et de tous occupants, les parcelles [...] et [...] de la commune de [...], soit un appartement de 88,4 m2 au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], la cave n° [...] dans l'immeuble précité, ainsi que le garage lot n° [...] sis dans l'immeuble précité, ainsi que d'en restituer les clés à G.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 CPC, notamment par des mesures de contrainte telle que l'expulsion, étant précisé que :

a) L'exécution aura lieu sous la présidence du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

b) L'autorité pourra pénétrer dans les locaux objets du jugement même par voie d'ouverture forcée. Les agents de la force publique seront tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution.

c) En cas d'inexécution, W.\_\_\_\_\_ est astreinte au paiement d'une amende d'ordre de Fr. 1'000.- par jour d'inexécution, payable à G.\_\_\_\_\_».

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits suivants, tels qu'ils ressortent des pièces du dossier :

1. G.\_\_\_\_\_ est propriétaire depuis le 12 avril 2013 des parcelles [...] et [...] de la commune de [...], consistant respectivement dans un appartement de 88,4 m2 et une cave (n° [...]) ainsi que dans un garage (n° [...]) situés dans l'immeuble sis chemin du [...]. Il a acquis ces biens, appartenant à W.\_\_\_\_\_, par réalisation forcée, dits immeubles ayant été vendus aux enchères dans le cadre d'une procédure diligentée par l'Office des poursuites de l'Ouest lausannois. Le prix d'adjudication, sans les charges, était de 630'000 francs. Les dettes de W.\_\_\_\_\_ s'élevant à 416'441 fr. 40, celle-ci a reçu 213'559 francs.

2. Par lettre du 17 avril 2013, G.\_\_\_\_\_ a informé W.\_\_\_\_\_ qu'il était le nouveau propriétaire des parcelles en cause. Il l'a invitée à quitter l'appartement avant le 31 août 2013 et lui a réclamé une

indemnité pour occupation illicite des lieux équivalente à un loyer, dès le 12 avril 2013, en précisant que cette indemnité ne serait pas considérée comme un loyer, vu l'absence d'un contrat de bail.

Par lettre du 23 avril 2013, W.\_\_\_\_\_ a sollicité de G.\_\_\_\_\_ qu'il lui accorde un délai au lundi 6 mai 2013 « pour donner suite à cette affaire ». Par lettre de son conseil du 30 avril 2013, elle a indiqué au requérant qu'elle avait pris note du délai fixé au 31 août 2013 pour libérer définitivement l'appartement et que, s'agissant du paiement des indemnités d'occupation des lieux (1'980 fr. par mois pour l'appartement et 180 fr. pour le garage), elle paierait à fin avril 2013 l'indemnité du mois courant, calculée au prorata de dix-neuf jours d'occupation à compter du jour de la vente, soit un montant de 1'368 francs.

Le 16 mai 2013, G.\_\_\_\_\_ a répondu qu'il attendait de l'intimée son engagement formel de quitter les lieux au 31 août 2013 et le versement de l'indemnité pour occupation d'avril 2013.

Le 4 juin 2013, W.\_\_\_\_\_ a versé au requérant la somme de 1'368 fr. correspondant à l'indemnité d'occupation d'avril 2013.

3. Le 25 juin 2013, G.\_\_\_\_\_ a déposé auprès du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête d'exécution forcée tendant au déguerpissement de W.\_\_\_\_\_ et de tout occupant des lieux. Sa requête était accompagnée du procès-verbal d'enchères du 12 avril 2013 ainsi que des extraits du registre foncier (ci-après : RF) des parcelles [...] et [...] de la Commune de [...].

Par lettre du 22 juillet 2013, W.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de G.\_\_\_\_\_.

**En droit :**

**1.** La décision dont est recours a été rendue par un juge de paix statuant en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC) sur une requête d'exécution forcée de prestations ne relevant pas de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (art. 45 al. 1 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]) en application de l'art. 343 al. 1 CPC. Il s'agit en l'espèce d'une décision d'irrecevabilité, soit une décision qui met fin au procès, donc finale (art. 236 al. 1 CPC ; Tappy, CPC commenté, n. 3 ad art. 236 CPC).

L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), qui peuvent donc faire l'objet d'un recours (art. 319 al. 1 let. a CPC). Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), doit s'exercer dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

Motivé et déposé en temps utile par une personne qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est formellement recevable.

## **2.**

**2.1** Saisie d'un recours contre une décision forcée régie en première instance par la procédure sommaire, la Chambre des recours civile statue dans une composition à trois juges (JT 2011 III 44).

**2.2** Le recours contre une décision d'exécution forcée est limité au droit (art. 320 let. a CPC) et à la constatation manifestement inexacte des faits (interdiction de l'arbitraire, art. 320 let. b CPC).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, BSK ZPO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 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, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, 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 laissée 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).

### **3.**

**3.1** Le recourant reproche au premier juge d'avoir considéré que l'acte d'adjudication par lequel il est devenu propriétaire des parcelles en cause ne constituerait pas une décision exécutoire au sens des art. 335 ss. CPC, soit dont on pourrait requérir l'exécution forcée. Il conteste que la jurisprudence sur laquelle s'est fondé le premier juge et qui a été rendue sous l'égide de la Procédure civile vaudoise soit toujours applicable depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du Code de procédure civile. En substance, il soutient que le raisonnement tenu est erroné, que la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancienne procédure est critiquée par une partie de la doctrine et que l'autorité intimée se méprend sur la nature de l'acte d'adjudication qui, selon lui, est un acte formateur, au même titre que peut l'être un jugement. En conclusion, il soutient que le

propriétaire qui a acquis un immeuble dans une réalisation forcée sur la base d'un acte d'adjudication est déjà au bénéfice d'un titre exécutoire prononçant l'expulsion et qu'il ne doit donc pas être contraint de faire valoir son droit de propriété au cours d'une procédure judiciaire.

**3.2.1** Selon l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1) ; parmi ces conditions, il faut que le tribunal soit compétent à raison de la matière (al. 2 let. b). En matière d'exécution, l'art. 338 CPC dispose que, si la décision ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution, le requérant devant établir les conditions d'exécution et fournir les documents nécessaires.

Se pose en l'espèce la question de savoir si le procès-verbal de la vente aux enchères du 12 avril 2013 et l'inscription au RF de l'adjudicataire comme propriétaire des parcelles litigieuses constituent une décision exécutoire au sens de l'art. 336 CPC.

**3.2.2** Aux termes de l'art. 75 LVLP (loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955 ; RSV 280.05), si la personne expropriée par voie de poursuite ou de faillite refuse de désemparer, l'acquéreur procède par voie d'exécution forcée, conformément au Code de procédure suisse. A l'exception de l'ajout, dans sa version du 16 décembre 2009 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, de la mention « suisse », le texte de cette disposition est identique à celui en vigueur sous l'égide du CPC-VD. Ainsi, contrairement à ce que soutient le recourant, on ne voit aucun motif pour lequel la jurisprudence cantonale rendue au sujet de l'art. 75 LVLP ne serait plus valable.

Selon cette jurisprudence (CREC I 8 juillet 2006/523 ; CREC I 4 septembre 2006/632 indirectement confirmée par CREC 1<sup>er</sup> février 2012/44), l'art. 75 LVLP a pour seule portée d'exclure l'application de la loi sur la LP en matière d'exécution forcée lorsqu'une personne expropriée par voie de poursuite ou de faillite refuse de désemparer. En renvoyant au

CPC, cette disposition met l'accent sur la nécessité d'une décision judiciaire assortie de la force exécutoire pour obtenir du poursuivi ou du failli qu'il libère l'immeuble acquis par l'adjudicataire. Au demeurant, un jugement ou un arrêt doit prévoir l'obligation de libérer les locaux pour que l'on puisse requérir une telle libération par la voie de l'exécution forcée. L'adjudication a pour seule conséquence d'opérer le transfert de propriété, avec la réserve que l'adjudicataire ne pourra disposer de l'immeuble qu'après l'inscription au RF ; elle n'a un effet ni sur la possession de l'immeuble, ni sur l'évacuation forcée des occupants de celui-ci. Si l'adjudicataire prétend être troublé dans sa propriété ou dans la possession du bien, il doit faire valoir ses droits devant l'autorité judiciaire avant d'obtenir le cas échéant l'exécution forcée.

Contrairement à l'avis de doctrine isolé cité par le recourant, les commentateurs considèrent qu'il appartient au propriétaire auquel la propriété du bien-fonds a été transférée par l'adjudication (Steinauer, Les droits réels, 4<sup>ème</sup> éd., T. II n° 1587, p. 103 et n° 2123, p. 376) de repousser l'acte d'usurpation de l'ancien propriétaire qui occupe illicitement l'immeuble par l'action possessoire des art. 926 ss CC (Steinauer, op. cit., 5<sup>ème</sup> éd., Tome I, n° 321 à 323, p. 131), qui aboutira à un jugement permettant l'expulsion par la voie de l'exécution forcée.

Il s'ensuit que la jurisprudence rendue sous l'égide de la procédure civile vaudoise reste valable et le premier juge a correctement appliqué le droit.

**4.** Au vu de ce qui précède, le recours s'avère infondé et doit être rejeté, et la décision querellée doit être confirmée.

**5.** Le recourant ayant succombé, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr., sont mis à sa charge (art. 106 CPC et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 : RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas de matière à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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 est confirmée.
  
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge du recourant G. \_\_\_\_\_.
  
  
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 août 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 :

- Me Nicolas Saviaux (pour G. \_\_\_\_\_),
- Me Marguerite Florio (pour W. \_\_\_\_\_).

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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :