

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 octobre 2016

Composition : M. WINZAP, président
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Hersch

* * * * *

Art. 338 al. 1 et 342 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **D._____ SA**, à Genève, requérante, contre la décision rendue le 14 juillet 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **K._____ SÀRL**, à Pully, intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 14 juillet 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 22 août 2016, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a rejeté la requête d'exécution forcée déposée le 26 mai 2016 par D._____ SA à l'encontre de K._____ Sàrl (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr., à la charge de la partie requérante (II et III), et condamné D._____ SA à verser à K._____ Sàrl la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'exécution forcée de la bailleuse D._____ SA contre la locataire K._____ Sàrl fondée sur la transaction judiciaire valant jugement du 17 janvier 2012, a considéré que si les travaux relatifs à l'objet du bail étaient achevés, l'accès aux locaux demeurerait problématique, d'important travaux se poursuivant dans le complexe, l'ensemble de la [...] n'ayant été réceptionné par les autorités compétentes que le 23 mai 2016 et le permis d'habiter n'ayant pas été produit. Dès lors que les locaux ne pouvaient pas être exploités avant la visite des autorités le 23 mai 2016, le préavis émis le 23 juin 2015 par la bailleuse pour le 1^{er} avril 2016 était prématuré. Ainsi, la requérante avait échoué à démontrer qu'elle avait respecté les engagements pris dans la transaction du 17 janvier 2012 et sa requête d'exécution forcée devait être rejetée.

B. Par acte du 2 septembre 2016, D._____ SA a recouru contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'ordre soit donné à K._____ Sàrl de quitter et de rendre libres de toute personne et de tout objet avec effet immédiat les locaux commerciaux qu'elle occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP et qu'à défaut de départ volontaire, K._____ Sàrl y soit contrainte par les agents de la force publique qui seront requis de concourir à l'exécution de l'ordonnance. Subsidiairement, elle a conclu à

l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 3 octobre 2016, K._____ Sàrl a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

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

1. A l'audience du 17 janvier 2012 devant le Tribunal des baux, la bailleresse D._____ SA et la locataire K._____ Sàrl ont passé une transaction, dont le tribunal a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire. Sa teneur était notamment la suivante :

(...)

II. K._____ Sàrl s'engage irrévocablement à libérer la surface de bureaux de 152 m² sise au 13^{ème} étage de la [...], à Lausanne, au plus tard à la date du début des travaux autorisés par le permis de construire délivré selon décision municipale du 31 août 2011, date de début des travaux qui sera signifiée par la bailleresse D._____ SA par la notification d'un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois. Les locaux seront rendus libres de tout meuble et objet lui appartenant et sommairement nettoyés ; en revanche, la locataire ne sera pas tenue de remettre les locaux en état.

III. Dès notification du préavis écrit mentionné sous chiffre II, la bailleresse D._____ SA s'engage à remettre à bail K._____ Sàrl, qui l'accepte, une surface de substitution de 194 m² sise [...] au 1^{er} étage moyennant paiement d'un loyer mensuel net de 3'400 fr. (trois mille quatre cents francs), plus acompte de frais accessoires et eau chaude de 160 fr. (cent soixante francs) et frais d'exploitation de 20 fr. (vingt francs), pendant la durée des travaux précisés sous chiffre II dont la durée ne devrait pas dépasser 24 mois. En ce qui concerne les frais accessoires, l'article 6.7 du bail conclu le 13 mars 2007 reste applicable.

Le montant du loyer net précité demeurera inchangé pendant la période d'occupation de la surface sise [...], étant précisé que la locataire renonce à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la [...] (parcelle [...]).

Si l'occupation de ces locaux devait se prolonger au-delà de 24 mois en raison d'une défaillance de la bailleuse, le loyer net prévu ci-dessus sera réduit de moitié à titre de dédommagement durant la période excédant les 24 mois.

(...)

Afin de favoriser l'organisation du déménagement de la locataire, celle-ci ne paiera qu'un seul loyer pendant la période de transition.

IV. La D. _____ SA s'engage à notifier à K. _____ Sàrl, avec un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois, la date à laquelle la surface située à la [...] au 13^{ème} étage citée sous chiffre I ci-dessus sera à nouveau disponible dès lors que les travaux mentionnés au chiffre II seront terminés. A la date ainsi définie, K. _____ Sàrl accepte d'ores et déjà de reprendre à bail les dits locaux pour une durée déterminée de 5 ans et moyennant le paiement d'un loyer mensuel net de 5'066 fr. 65 (cinq mille et soixante-six francs et soixante-cinq centimes), plus acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires (comprenant les frais de conciergerie, abonnement d'entretien des ascenseurs, électricité commune et taxes d'égout et d'épuration) par 500 fr. (cinq cents francs). Il est précisé que les dites surfaces disposeront du même fractionnement qu'actuellement. Le nouveau loyer est dû par la locataire dès la libération de l'ancienne surface mais au plus tard 6 semaines après la date fixée par la notification du préavis mentionné ci-dessus.

V. K. _____ Sàrl s'engage irrévocablement à libérer la surface sise [...], à Lausanne, au plus tard dans les 6 semaines qui suivent la date fixée par la notification du préavis indiqué sous chiffre IV. Les locaux seront rendus libres de tout meuble et objet lui appartenant

et sommairement nettoyés ; en revanche, la locataire ne sera pas tenue de remettre les locaux en état.

(...)

2. Le 23 juin 2015, D._____ SA a avisé K._____ Sàrl qu'elle pourrait réintégrer les locaux sis au 13^{ème} étage de la [...] le 1^{er} avril 2016, en précisant que son courrier valait notification au sens du ch. IV de la convention du 17 janvier 2012. K._____ Sàrl en a pris note le 21 août 2015 et a indiqué que conformément au ch. V de la convention, elle libérerait les locaux sis au 1^{er} étage de la [...] le 13 mai 2016.

D'entente entre les parties, l'état des lieux d'entrée dans les locaux de la [...] a été reporté au 7 avril 2016. Le procès-verbal d'état des lieux a été signé par les deux parties. Après la signature, la locataire K._____ Sàrl a ajouté la mention suivante : « *accès via cage d'escalier et parties communes doit se faire au travers du chantier [...]* ». Les clés des locaux ont été remises à K._____ Sàrl le 8 avril 2016.

K._____ Sàrl ne s'est pas présentée à l'état des lieux de sortie des locaux du 1^{er} étage de la [...], fixé par la bailleuse au 20 mai 2016.

Un rapport d'expertise privée mandaté par K._____ Sàrl, rendu le 12 mai et complété le 24 mai 2016, mentionne notamment que si les travaux de transformation et d'aménagement des locaux situés au [...] sont terminés, l'emménagement de K._____ Sàrl dans ces locaux n'est pas possible au vu de la spécificité de son activité commerciale et des travaux en cours, sources de nuisances solidiennes.

Dans un courrier du 3 juin 2016, les chefs de projet du complexe [...] ont confirmé que l'ensemble de [...] avait été réceptionné par les autorités compétentes le 23 mai 2016, celles-ci ayant indiqué que le permis d'habiter était attribué et que le document officiel serait édité prochainement. Dès lors, rien n'empêchait l'exploitation des locaux dès le 23 mai 2016.

3. Par requête du 26 mai 2016, D. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à K. _____ Sàrl de quitter et de rendre libres de toute personne et de tout objet avec effet immédiat les locaux commerciaux qu'elle occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, qu'à défaut de départ volontaire, K. _____ Sàrl y soit contrainte par les agents de la force publique qui seront requis de concourir à l'exécution de l'ordonnance, et que l'ordonnance à intervenir soit déclarée immédiatement exécutoire. Dans sa réponse du 26 mai 2016, K. _____ Sàrl a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête.

Le 14 juillet 2016, la Juge de paix a procédé à une inspection locale des surfaces sises au [...], au cours de laquelle elle a constaté que les travaux étaient terminés dans le hall d'accès, l'ascenseur et l'appartement, que les surfaces étaient totalement libres d'accès, de même que l'ascenseur et le hall d'entrée, et que les pièces paraissaient bien insonorisées, aucun bruit n'ayant été perçu au moment de la visite.

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 (art. 309 let. a CPC a contrario; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions est régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile qui statue dans une composition à trois juges (JdT 2011 III 44 ; CREC 21 mars 2011/11 ; CREC 18 avril 2011/35), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

2. 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, Basler Kommentar, 2^e éd., 2013, n. 26 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). 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, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 La recourante invoque des constatations manifestement inexactes concernant les faits, soit l'accès aux nouveaux locaux, le délai de six semaines entre l'état des lieux d'entrée du 13^{ème} étage de [...] et de sortie des [...], l'absence de production du permis d'habiter et encore les travaux, les nuisances et leur impact sur l'activité du locataire.

3.2 La décision attaquée ne contient aucune constatation arbitraire.

S'agissant de l'accès aux nouveaux locaux, le premier juge a constaté que les travaux étaient terminés dans le hall d'accès, l'ascenseur et l'appartement et que la partie locataire avait ajouté au procès-verbal de l'état des lieux d'entrée une remarque concernant l'accès sans l'accord de la partie bailleresse. Ces constatations sont exactes. Autre est la question de savoir si les conditions d'accès aux locaux constituent un motif de refus

de l'exécution forcée, question qui relève de l'application de l'art. 338 al. 2 CPC.

Il en va de même de la question de savoir sur quel laps de temps porte le délai de six semaines prévu par le ch. V de la convention valant jugement du 17 janvier 2012, dont l'exécution forcée est demandée. Sur ce point également la décision attaquée ne contient aucun fait arbitraire et si le premier juge a commis une erreur sur la portée du délai de six semaines dans l'examen du caractère exécutoire de la convention, il s'agit à nouveau d'une question de droit.

Il n'est pas contestable non plus que la recourante n'a pas produit le permis d'habiter pour les nouveaux locaux destinés à l'intimée, mais une attestation du bureau d'architecture établie le 3 juin 2016 et précisant que le permis d'habiter est attribué, ce document ayant même été intégré à la décision attaquée. Là non plus on ne discerne aucune constatation fautive.

Enfin, les questions factuelles de nuisances éventuelles empêchant un déménagement de l'intimée dans les nouveaux locaux ont été traitées sans arbitraire par le premier juge, qui a constaté que l'expert mandaté par l'intimée avait considéré que le fonctionnement des appareils médicaux de l'intimée était incompatible avec les nuisances du chantier. Autre est la question de savoir si la constatation de l'expert privé de l'intimée doit conduire à refuser l'exécution forcée selon l'art. 338 al. 2 CPC

4.

4.1 La recourante invoque encore une violation de son droit d'être entendue et l'absence de valeur probante de l'expertise privée produite par l'intimée.

4.2 L'expertise privée produite par une partie doit être considérée comme un allégué de cette partie, et non comme un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC (ATF 141 III 433 consid. 2.6, SJ 2016 I 169).

Le droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst et repris à l'art. 53 CPC, comprend le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 124 I 49 consid. 3a ; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a et les arrêts cités ; CREC 29 octobre 2013/323 consid. 3.1.2). Il s'agit d'une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa).

4.3 En l'espèce, on ne discerne aucune violation du droit d'être entendu, puisque la recourante a pu prendre connaissance de l'expertise privée produite par la partie adverse, se déterminer à son sujet et en contester la valeur probante. Dans sa décision, le premier juge s'est d'ailleurs borné à relever l'incompatibilité d'un emménagement « *selon l'avis de l'expert* », sans que cette constatation n'ait été reprise au moment de l'examen du caractère exécutoire de la convention valant jugement.

5.

5.1 La recourante soutient que c'est à tort que le premier juge aurait rejeté sa requête d'exécution forcée. Elle fait valoir qu'elle aurait respecté tous les engagements résultant de la convention du 17 janvier 2012 valant jugement, en particulier s'agissant du préavis de trois mois notifié à l'intimée, de la fin des travaux et du délai de six semaines accordé à la locataire pour libérer les anciens locaux.

5.2 Aux termes de l'art. 338 CPC, si la décision ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution (al. 1), le requérant devant établir les conditions de l'exécution de la décision et fournir les documents nécessaires (al. 2). Le fardeau de la preuve du caractère exécutoire de la décision incombe au requérant, tout comme celui des faits pertinents ayant une incidence dans la détermination du mode d'exécution idoine et des mesures d'exécution à prendre (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, p. 6990 ; Jeandin, op.cit., n. 5 ad art. 338 CPC).

Selon l'art. 342 CPC, les décisions prévoyant une prestation conditionnelle ou subordonnée à contre-prestation ne peuvent être exécutées que lorsque le tribunal de l'exécution constate que la condition est remplie ou que la contre-prestation a été régulièrement offerte, exécutée ou garantie. Cette disposition consacre un cas particulier qui ne concerne pas le caractère exécutoire de la décision mais des objections de droit matériel en rapport avec la prestation à exécuter. Alors qu'en temps normal les objections de droit matériel sont celles énumérées à l'art. 341 al. 3 CPC, et ne peuvent être prises en considération que si la partie s'en prévaut, tel n'est pas le cas lorsque la prestation à exécuter est soumise à condition suspensive ou qu'elle est subordonnée à contre-prestation. Dans ces cas, le tribunal de l'exécution vérifie d'office le droit et n'est pas lié par les conclusions des parties. Il ne prendra les mesures d'exécution que si le dossier lui permet de constater que la condition suspensive est remplie ou que la contre-prestation a été régulièrement offerte, exécutée ou garantie (Jeandin, op. cit., n. 1 à 3 ad art. 342 CPC ; pour un cas d'exécution forcée et de condition suspensive, cf. TF 4A_640/2014 du 17 avril 2015).

5.3 En l'espèce, force est de constater que la recourante a respecté tous ses engagements vis-à-vis de l'intimée et que les conditions de l'exécution forcée sont remplies.

Comme le soutient à juste titre la recourante, le préavis de trois mois qu'elle devait respecter aux termes du ch. IV de la convention portait sur l'indication de la date à partir de laquelle les locaux seraient à nouveau disponibles pour le locataire à la [...], permettant ainsi la reprise du bail. Depuis cette date s'ajoute encore, selon la convention, le délai de six semaines prévu au ch. V pour que le locataire effectue son déménagement. Le préavis étant intervenu le 23 juin 2015 pour le 1^{er} avril 2016, il a manifestement été donné en temps utile. Il faut également admettre que les travaux étaient terminés le 8 avril 2016, date de la remise des clés, ce que le premier juge a du reste constaté dans sa décision, et qui résulte en outre du procès-verbal d'entrée du 7 avril 2016. A cet égard, la réserve portée unilatéralement par un représentant de l'intimée sur ledit procès-verbal au sujet de l'accès des locaux ne suffit pas à empêcher l'exécution forcée, l'inspection locale du premier juge ayant permis de constater que les travaux étaient terminés dans le hall d'accès, dans l'ascenseur et dans l'appartement. Peu importe la date à laquelle cette constatation a été faite par le premier juge, car c'est le caractère exécutoire au moment du prononcé de la décision qui est déterminant. Le délai de six semaines prévu au ch. V a également été respecté, puisque l'intimée a disposé de six semaines, du 7 avril au 20 mai 2016, pour effectuer son déménagement. La date de libération des locaux ayant en définitive été fixée au 20 mai 2016, l'intimée pouvait dès le lundi 23 mai 2016 débiter l'exploitation du cabinet médical dans les nouveaux locaux. A cette date, selon l'attestation produite de la direction des travaux, le permis d'habiter avait été accordé par les autorités compétentes. Peu importe que le document officiel n'ait pas encore été délivré, l'attestation produite étant parfaitement claire sur la possibilité d'exploiter les locaux dès le jour de la visite par les autorités.

La prétendue incompatibilité de l'activité médicale de l'intimée avec les nuisances engendrées par des travaux dans d'autres parties du bâtiment de la [...] ne suffit pas non plus à empêcher l'exécution forcée. Si tant est que de telles nuisances sont à craindre, elles étaient prévisibles, car il est évident que les parties n'avaient aucunement l'intention d'attendre la fin de la totalité des travaux dans le complexe de la [...] pour la réintégration du locataire. L'intimée devait donc faire valoir au moment de la conclusion de la convention le respect de conditions particulières liées à son activité, ce qu'elle n'a pas fait. Au demeurant, le constat très vague de l'expert mandaté par l'intimé qui ne décrit ni les nuisances ni les appareils médicaux concernés, est effectivement dépourvu de valeur probante suffisante pour faire échouer à lui seul l'exécution de la convention.

6. Il s'ensuit que le recours doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens qu'ordre est donné à l'intimée de libérer avec effet immédiat les locaux commerciaux qu'elle occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (cf. art. 343 al. 1 let. a CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 800 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée et celle-ci versera à la requérante des dépens de première instance de 3'500 francs. L'intimée versera donc à la requérante le montant total de 4'300 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à la recourante une indemnité de dépens de deuxième instance arrêtée à 1'600 fr. (art. 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

I. Le recours est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

I. Ordre est donné à K. _____ Sàrl de quitter et de rendre libres de toute personne et de tout objet avec effet immédiat les locaux commerciaux qu'elle occupe au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.

II. Arrête les frais judiciaires de la partie requérante D. _____ SA à 800 fr. (huit cents francs).

III. Met les frais à la charge de la partie intimée K. _____ Sàrl.

IV. Dit que K. _____ Sàrl versera à D. _____ SA la somme de 4'300 fr. (quatre mille trois cents francs) à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel et de restitution d'avance de frais.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée K. _____ Sàrl doit verser à la recourante D. _____ SA la somme de 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 octobre 2016

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 Aurélia Rappo (pour D. _____ SA),
- Me Laurent Maire (pour K. _____ Sàrl).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 :

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :