

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 février 2025

Composition : M. WINZAP, vice-président
Mme Cherpillod et M. Segura, juges
Greffier : M. Tschumy

Art. 2 CC ; 337 al. 2 et 341 al. 3 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à [...], requérant, contre la décision rendue le 20 novembre 2024 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**_____ **SA**, à [...], intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 20 novembre 2024, dont la motivation a été notifiée aux parties le 30 janvier 2025, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a admis la requête de suspension déposée le 19 novembre 2024 par Z._____ (I), a dit que l'exécution de la transaction judiciaire signée le 18 novembre 2022 entre Z._____ et V._____ SA devant le Tribunal des baux était suspendue jusqu'au 31 janvier 2025 (II), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (III), a dit que les frais judiciaires étaient mis à la charge de V._____ SA (IV), a dit que V._____ SA verserait à Z._____ la somme de 600 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En substance, le juge de paix a considéré que l'arrêt de la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal du 7 octobre 2024 constituait bien un fait nouveau survenu postérieurement à la transaction judiciaire du 18 novembre 2022. Toutefois, en vertu du principe de la proportionnalité, une suspension indéterminée de l'exécution forcée ne se justifiait pas, en particulier jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure pénale et de l'action révocatoire, comme requis par Z._____, celui-ci ayant eu connaissance de la fin du contrat de bail le 30 septembre 2024, plus de deux ans auparavant, lors de la signature de la transaction judiciaire précitée. Partant, une suspension de l'exécution jusqu'au 31 janvier 2025 était suffisante pour tenir compte du fait nouveau susmentionné. Les certificats médicaux produits par Z._____ ne justifiaient pas une suspension plus longue, un ajournement de l'exécution forcée ne devant pas équivaloir à une nouvelle prolongation du bail.

B. Par acte du 6 janvier 2025, Z._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que l'exécution de la transaction judiciaire signée par les parties devant le Tribunal des baux le

18 novembre 2022 soit suspendue jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure pénale [...] [sic] contre P._____. A titre subsidiaire, le recourant a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause au juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Le recourant a également conclu à l'octroi de l'effet suspensif à son recours, en ce sens qu'aucune mesure tendant à l'exécution de la transaction judiciaire précitée ne puisse être mise en œuvre pendant la durée de la procédure de recours et subsidiairement à ce qu'il soit autorisé à rester dans son domicile jusqu'à droit connu dans la procédure de recours. Le recourant a produit un bordereau de pièces à l'appui de son acte.

Par courrier du 7 février 2025, la juge déléguée de la Cour de céans a imparti un délai au 10 février 2025 à midi à V._____ SA (ci-après : l'intimée) pour se déterminer sur la requête d'effet suspensif du recours uniquement.

Par déterminations sur la requête d'effet suspensif du 10 février 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ladite requête. Elle a produit un bordereau de pièces à l'appui de son acte.

Compte tenu de l'issue du recours (cf. consid. 4.1) les déterminations de l'intimée sur l'effet suspensif n'ont pas été transmises au recourant.

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

1. Le recourant, né le [...] 1944, habite dans une villa sise sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], au [...].

L'intimée a acquis la propriété de ladite parcelle par acte de vente conclu avec la société C._____ SA.

2. Le 4 mai 2020, une résiliation du bail pour le 1^{er} octobre 2020 a été notifiée au recourant. Le recourant a contesté cette résiliation.

3. Par courrier du 22 juin 2021, le recourant a déposé une plainte pénale contre P._____ et inconnus pour abus de confiance et escroquerie, devant le Procureur général du canton de Vaud.

4. La société C._____ SA a été radiée du registre du commerce le 5 septembre 2022 à la suite de sa faillite prononcée le 1^{er} juin 2021.

5. Lors de l'audience devant le Tribunal des baux du 18 novembre 2022, les parties ont conclu la transaction suivante :

I. La résiliation de bail notifiée le 4 mai 2020 à Z._____ au sujet d'une villa au chemin de la [...] à [...], est valable. Une seule et unique prolongation de bail est accordée à Z._____ jusqu'à son décès mais au plus tard jusqu'au 30 septembre 2024 ; cette prolongation est accordée à Z._____ personnellement de sorte que l'usage ainsi accordé de la villa et de ses dépendances est incessible de quelque manière que ce soit. En conséquence, Z._____ s'engage irrévocablement à quitter et rendre libre de tous occupants et tous meubles et objets la villa susmentionnée ainsi que ses dépendances et extérieurs au plus tard le 30 septembre 2024. Z._____ pourra résilier le bail avant le 30 septembre 2024 moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

II. La transaction sera susceptible d'exécution directe au sens de l'article 337 CPC dès l'échéance de l'un ou l'autres termes fixés au chiffre I ci-dessus. En conséquence, passé ce délai, si Z._____ n'a pas exécuté l'engagement susmentionné, V._____ SA est autorisée à avoir recours à l'Huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée de la présente transaction.

[...]

6. Le 29 mai 2024, le recourant et T._____ ont saisi la Chambre patrimoniale cantonale d'une requête de conciliation à l'encontre de l'intimée et de P._____, concluant notamment et en substance, avec suite de frais et dépens, à la révocation du contrat de vente de la parcelle n° [...] de la commune de [...] conclu entre l'intimée et C._____ SA et à la restitution par l'intimée de ladite parcelle afin qu'elle soit réalisée dans la faillite de C._____ SA.

7. **a)** Le 30 septembre 2024, l'intimée a saisi le Tribunal des baux d'une requête d'exécution directe, concluant à ce que son huissier procède à l'exécution forcée de la transaction du 18 novembre 2022.

b) Par courrier du 21 octobre 2024, l'huissier du Tribunal des baux a informé les parties qu'il serait procédé à l'exécution forcée de la transaction précitée le 21 novembre 2024.

8. Par arrêt du 7 octobre 2024 dans la cause [...], la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal a notamment annulé partiellement l'ordonnance de non-entrée en matière du 3 avril 2024, concernant l'infraction d'escroquerie, et renvoyé la cause au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois.

9. **a)** Par acte du 18 novembre 2024, le recourant a saisi le juge de paix d'une requête de suspension de l'exécution, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la suspension de l'exécution de la transaction judiciaire signée entre les parties devant le Tribunal des baux le 18 novembre 2022 jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure pénale [...] contre P._____ et de l'action révocatoire [...] contre l'intimée. A titre subsidiaire, il a conclu à la suspension de l'exécution de la transaction jusqu'au 31 janvier 2025.

b) Par courrier du 19 novembre 2024, l'intimée s'est déterminée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de suspension de l'exécution et subsidiairement à son rejet.

En droit :

1.

1.1 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 (CREC 16 décembre 2024/290 consid. 4.1 ; CREC 20 septembre 2024/225 consid. 4.1 ; CREC 29 juin 2020/153 consid. 1.1 et réf. cit.). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et art. 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision du tribunal de l'exécution et a été déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc recevable.

2.

2.1 Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de l'autorité de recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_18/2023 du 2 juin 2023 consid. 2.2 ; TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2

et les réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

2.2 Le recourant allègue des faits nouveaux à l'appui de son acte. Les faits nouveaux, qui ne résultent pas de la décision entreprise, sans que les parties ne les accompagnent d'un grief de constatation arbitraire des faits sont irrecevables (notamment les allégués 15 ss du recours), étant rappelé que les faits nouveaux sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

En particulier, le recourant allègue avoir été empêché de respecter le délai prévu dans la transaction du 18 novembre 2022 (allégué 9 du recours). Faute de toute allégation plus ample, un tel fait ne saurait être considéré comme établi et ayant été omis de sorte à pouvoir exercer une quelconque influence dans le présent recours.

3.

3.1 Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 341 al. 3 CPC. Le premier juge aurait apprécié de manière erronée les circonstances en refusant de suspendre l'exécution forcée jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure pénale en cours.

3.2

3.2.1 A teneur de l'art. 337 al. 1 CPC, une décision peut être exécutée directement, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires (cf. art. 236 al. 3 CPC). La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution, l'art. 341 CPC étant applicable par analogie (art. 337 al. 2 CPC). Une requête de suspension de l'exécution au sens de l'art. 337 al. 2 CPC peut être déposée jusqu'au terme des mesures d'exécution

forcée (Droese, *in* Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4^e éd., Bâle 2025, n. 21 ad art. 337 CPC).

Selon l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. 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, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titre (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 le jugement déploie autorité de chose jugée (*ne bis in idem* cf. art. 59 al. 1 let. e CPC). Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (Jeandin, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 241 CPC).

Selon la jurisprudence, lorsqu'il procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, le juge doit respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès ; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (ATF 119 la 28 consid. 3 ; ATF 117 la 336 consid. 2b ; TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 8, destiné à la publication ; TF 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 6).

Vu le renvoi de l'art. 337 al. 2 CPC à l'art. 341 CPC, seuls de vrais *nova* pourront être pris en compte (art. 341 al. 3 CPC), soit des faits survenus postérieurement au jour où la décision a été rendue et faisant obstacle à son exécution (CREC 16 décembre 2024/290 consid. 7.2 ; CREC 20 septembre 2024/225 consid. 6.2 ; CREC 26 juin 2024/164 consid. 9.1 ; CREC 29 juin 2020/153 consid. 3.1).

3.2.2 En vertu de l'art. 2 al. 1 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). De cette disposition découle le principe *venire contra factum proprium non valet*, selon lequel l'attitude d'une partie qui est contradictoire à son comportement antérieur n'est en principe pas protégée par la loi. Le fait d'adopter une certaine position peut, selon les circonstances, éveiller chez le partenaire une confiance légitime. Un changement d'attitude ultérieur peut alors heurter l'interdiction de l'abus de droit, même si le changement, en soi, est permis (Chappuis, *in* Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil I, 2^e éd., Bâle 2023, n. 33 ad art. 2 CC et réf. cit. ; cf. également ATF 140 III 481 consid. 2.3.1 ; ATF 133 III 61 consid. 4.1).

3.3 Le recourant invoque la procédure pénale ouverte contre P._____, pour escroquerie, à qui il avait transmis les actions de société C._____ SA, celle-ci ayant vendu, selon lui, contre leur accord interne, la parcelle n° [...] de la commune de [...] à l'intimée. Or, c'est la société C._____ SA qui a résilié le bail du recourant. Il estime que l'intimée n'était pas de bonne foi lors de l'achat de la parcelle, car elle aurait connu les accords entre le recourant et P._____, et notamment l'existence d'un droit d'emption en faveur du recourant. Le droit de propriété de l'intimée pourrait dès lors être invalidé. Le recourant reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir suffisamment pris en compte « l'importance de ce risque ». Il requiert par conséquent que la procédure d'exécution forcée soit suspendue jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure pénale contre P._____.

Le recourant a produit sa plainte pénale presque entièrement caviardée. On ne peut dès lors en tirer quoique ce soit. A cela s'ajoute que le recourant ne conteste pas qu'il connaissait déjà tous les éléments qu'il reproche à P. _____ le 22 juin 2021 déjà, jour du dépôt de sa plainte pénale. Or le 18 novembre 2022, il a accepté en audience par devant le Tribunal des baux une convention par laquelle il reconnaissait la validité du congé qui lui avait été donné le 4 mai 2020. Son comportement ici, consistant à invoquer la seule existence d'une procédure pénale initiée par lui (contre un tiers) pour venir contester le droit du bailleur de résilier le bail alors qu'il a accepté, ensuite du dépôt de plainte, son congé est contraire à la bonne foi et ne mérite aucune protection.

L'acte à exécuter et dont le recourant demande la suspension n'est en outre pas l'acte de vente entre l'intimée et C. _____ SA, mais la transaction judiciaire que le recourant a conclu durant l'audience du Tribunal des baux. On ne voit donc pas que l'invalidation de l'acte de vente puisse avoir un effet sur l'exécution de la transaction. Il est sur ce point souligné que le droit d'emption dont se prévaut à travers son recours le recourant ne portait pas sur l'immeuble qu'il continue aujourd'hui d'occuper, mais sur les actions de la société C. _____ SA.

On doit au demeurant noter que la procédure pénale n'est pas du tout sur le point d'aboutir puisqu'à suivre le recourant, la Chambre des recours pénale a annulé l'ordonnance de non-entrée en matière du Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois et renvoyé la cause à celui-ci par arrêt du 7 octobre 2024. Il n'apparaît pas que la cause a depuis avancé, à tout le moins le recourant ne l'invoque-t-il pas. On ne saurait partant suspendre la procédure d'exécution forcée jusqu'à droit connu sur une procédure pénale visant un tiers, qui est à ses débuts et qui n'apparaît pas pouvoir avoir de portée sur l'exécution d'une convention conclue en toute connaissance de cause par le recourant. Dans ces conditions, en faisant droit à la conclusion subsidiaire du recourant, formulée dans sa requête, de suspendre l'exécution jusqu'au 31 janvier 2025, le juge de paix n'a commis aucune violation du droit ni de son pouvoir d'appréciation.

3.4 On relèvera pour finir que le recourant fait également état d'une requête de conciliation qu'il a déposée tendant à la révocation de l'acte de vente de l'immeuble, qu'il continue à occuper, entre l'intimée et C._____ SA. Il fait valoir que s'il avait gain de cause dans la procédure pénale, cela pourrait conduire, à le suivre, à la révocation de la vente de la propriété de C._____ SA à l'intimée. C._____ SA redeviendrait alors propriétaire. Il n'établit toutefois aucunement cette thèse. Au surplus, C._____ SA a été radiée du registre du commerce le 5 septembre 2022 après sa liquidation par l'office des faillites. Le recourant apparaît s'être fait céder certains droits (art. 260 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1]) lui permettant d'ouvrir une action de l'art. 285 LP. La procédure pas plus que le recourant ne constate toutefois lesquels et à quelles conditions. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir que l'action en révocation pourrait avoir un effet sur son droit de rester dans l'immeuble. On constate d'ailleurs que sa requête de conciliation tend à la révocation de la vente et à ce que l'immeuble soit restitué par l'intimée afin d'être « réalisé dans la faillite de C._____ SA » (conclusion 3 de la requête de conciliation). Or on ne voit pas, le recourant aurait-il gain de cause au pénal et dans son action en révocation, que l'office des faillites, auquel aurait été restitué l'immeuble ou les créanciers auraient intérêt à lui restituer son droit de location, s'ils entendent réaliser l'immeuble. Le recourant est muet sur ce point. On soulignera pour finir que même en instance de recours, le recourant invoque uniquement le dépôt d'une requête de conciliation, le 29 mai 2024. Ce seul dépôt, dont il n'apparaît pas qu'il ait été suivi d'une quelconque opération, ne serait-ce que le paiement d'une avance de frais, ne saurait non plus justifier le report *sine die* de l'exécution forcée de la transaction judiciaire passée en 2022. Le recourant, dans son recours, n'y conclut d'ailleurs plus. Ici encore la décision du juge de paix de prolonger au 31 janvier 2025 le délai pour quitter les lieux apparaît justifiée et suffisante.

4.

4.1 Vu ce qui précède, le recours manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, et la décision attaquée confirmée.

Le rejet du recours rend sans objet la demande d'effet suspensif.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 6, 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le recourant versera à l'intimée la somme de 1'500 (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance pour les déterminations sur la requête d'effet suspensif déposées.

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge du recourant Z._____.
- IV.** Le recourant Z._____ versera à l'intimée V._____ SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance pour les déterminations sur la requête d'effet suspensif.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Elie Elkaim (pour Z. _____),
- Me Luc Pittet (pour V. _____ SA).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :