

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 7 avril 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : MM. Creux et Denys
Greffier : M. Elsig

Art. 29 al. 2 Cst.; 249, 252 al. 2, 254 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.**_____, à Morges, requérante contre la décision rendue le 22 février 2010 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la recourante d'avec **A. ET B.S.**_____, sans domicile connu, intimés.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par décision du 22 février 2010, le Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de C._____ du 16 février 2010 tendant à l'établissement d'un constat d'urgence.

Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

Par jugement du 30 mars 2009, dont la motivation a été envoyée le 23 juillet 2009 pour notification, le Tribunal des baux a admis la validité de la résiliation de bail prenant effet au 31 décembre 2007 adressée le 1^{er} novembre 2007 par la requérante C._____ aux intimés A. et B.S._____ et portant sur la villa [...] à Monnaz (I) ordonné aux intimés de quitter et de rendre libre de tout objet et de tout occupant dite villa dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

Par arrêt du 28 octobre 2009, exécutoire dès l'envoi de sa motivation le 10 décembre 2009, la Chambre des recours a rejeté le recours des intimés contre le jugement susmentionné.

Par lettre du 4 février 2010, le conseil de la requérante, constatant que les intimés occupaient toujours la villa en cause, leur a imparti un ultime délai au 12 février 2010 à 14 heures pour la libération des locaux litigieux et les a invités à informer le gérant de leur départ vingt-quatre heures à l'avance afin qu'un état des lieux puisse être effectué avec ledit gérant.

Par courrier du 5 février 2010, le conseil des intimés a informé le conseil du requérant que ses clients libéraient la villa en cause le jour même, après l'avoir soigneusement nettoyée et a contesté la nécessité de procéder à un état des lieux de sortie, aucun état des lieux d'entrée n'ayant été établi.

Par acte du 16 février 2010, C._____ a requis du Juge de paix du district de Morges l'établissement d'un constat d'urgence et la désignation d'un expert chargé de déterminer, décrire et documenter de façon précise (en tenant compte du formulaire standard en matière d'état des lieux), l'état de la villa litigieuse en présence de la requérante et/ou de ses représentants.

Le 17 février 2010, le conseil de la requérante a adressé au conseil des intimés un avis des dégâts constatés dans la villa.

Par courrier du 18 février 2010 les intimés se sont opposés au constat d'urgence, pour le motif qu'ils avaient quitté les lieux le 5 février 2010.

En droit, le premier juge a considéré que la condition de l'urgence n'était pas réalisée et qu'il était loisible à la requérante de mandater directement une gérance d'immeuble pour procéder au constat en cause.

B. C._____ a recouru contre cette décision le 25 février 2006 en concluant avec dépens, à titre provisionnel, à la désignation d'un expert afin de déterminer, décrire et documenter de façon précise l'état de la villa litigieuse, principalement à la réforme de la décision attaquée en se sens que sa requête de constat d'urgence est admise, un expert étant désigné par le Tribunal cantonal afin de déterminer, décrire et documenter de façon précise l'état de la villa litigieuse, subsidiairement, à l'annulation de la décision attaquée et, plus subsidiairement à la constatation que le premier juge aurait dû ordonner le constat d'urgence en cause. Elle a produit un bordereau de pièces.

Dans une écriture spontanée du 26 février 2010, les intimés A. et B.S._____ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours et des

conclusions provisionnelles, faisant valoir que la requête de constat d'urgence n'avait plus d'objet.

Par décision du 11 mars 2010, le Président de la Chambre des recours a rejeté les conclusions provisionnelles de la recourante pour le motif que leur admission préjugerait du sort du recours, sans que le bien-fondé de ce dernier ne soit clairement établi à ce stade.

Dans son mémoire du 18 mars 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit un bordereau de pièces.

Les intimés ne se sont pas déterminés sur ce mémoire dans le délai qui leur a été imparti.

En droit :

1. L'art. 252 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvre la voie du recours au Tribunal cantonal contre la décision rejetant une requête de preuve à futur, tel un constat d'urgence (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad 252 CPC, pp. 395-396, JT 1982 III 39). Il s'agit d'un recours sui generis, dans le cadre duquel, la Chambre des recours peut, selon l'urgence de la preuve à futur requise, statuer à huis clos.

2. La recourante conclut subsidiairement à l'annulation de la décision attaquée. Elle invoque le défaut de motivation et la violation de l'art. 333 CPC.

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18

avril 1999, RS 101) le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en toute connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 III 439 c. 3.3; ATF 130 II 530 c. 4.3; ATF 129 I 232 c. 3.2, JT 2004 I 588).

En l'espèce, le premier juge a motivé sa décision par le fait que la condition d'urgence n'était pas réalisée et que la recourante pouvait faire appel directement à un gérant d'immeubles. Cette motivation, certes succincte, est cependant suffisante au regard de la jurisprudence susmentionnée, la recourante étant en mesure de comprendre les raisons du refus de procéder du premier juge et d'attaquer celui-ci utilement. Le moyen tiré du défaut de motivation doit dès lors être rejeté.

Quant à l'absence d'état de fait, elle peut être corrigée dans le cadre du recours en réforme, de sorte que le grief tiré de cette absence est irrecevable en nullité (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 655-656).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. La recourante soutient que la condition de l'urgence est réalisée, dès lors qu'elle ne peut pas procéder aux travaux en vue de la relocation de la villa en cause tant que les défauts n'auront pas été constatés par un expert neutre, le témoignage du gérant pouvant être contesté au vu des liens qu'il entretient avec elle.

Aux termes de l'art. 249 CPC, hors procès, l'expertise peut être ordonnée pour faire constater ou apprécier un état de fait de quelque nature qu'il soit, si l'instant rend vraisemblable qu'il y a un intérêt légitime.

En cas d'urgence et sur simple réquisition, le juge peut procéder ou faire procéder immédiatement à un constat (art. 254 CPC).

En matière de mesures provisionnelles, également soumises à la condition de l'urgence, la jurisprudence a considéré que la notion d'urgence devait être interprétée dans un sens large et que cette condition devait être considérée comme réalisée dès que le requérant est exposé à subir un dommage difficile à réparer (Poudret/Haldy/Tappy, *op. cit.*, n. 2 ad art. 101 CPC, p. 197 et références). Ces considérations s'appliquent mutatis mutandis au constat d'urgence.

En matière de bail, l'état des lieux de sortie étant un moyen de preuve important, le bailleur peut faire procéder à un constat officiel afin de sauvegarder ses moyens de preuve lorsque le locataire ne se présente pas (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, n. 3.3, p. 804).

En l'espèce, la recourante a déposé sa requête de constat d'urgence dans un contexte où la relation avec les intimés apparaissait conflictuelle et où ceux-ci avaient quitté les lieux. En outre les intimés ont contesté, dans leur courrier du 5 février 2010, la nécessité de procéder à un état des lieux de sortie. Dans ces circonstances, la recourante avait un intérêt évident à pouvoir obtenir un constat officiel dans un bref délai, vu la nécessité de relouer les locaux litigieux et, le cas échéant, de procéder à des travaux en vue de dite relocation. Ainsi, contrairement à ce qu'à retenu le premier juge, la condition d'urgence au sens de la jurisprudence susmentionnée était réalisée. Peu importe à cet égard que les intimés aient quitté les lieux le 5 février 2010, ce qui n'est pas établi; en effet, la nécessité du constat officiel et le risque de préjudice demeuraient à la date où la requête a été déposée.

En outre, le constat de l'art. 254 CPC constitue une expertise judiciaire au sens des art. 220 ss CPC, dont le juge ne saurait s'écarter sans motifs déterminants (ATF 130 I 337 c. 5.4.2, JT 2005 I 95; Bosshard, L'appréciation de l'expertise judiciaire par le juge, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 3/2007, pp. 321 ss, spéc. pp. 324-325 et références), alors que le constat privé, en tant qu'expertise privée, constitue un titre au sens des art. 171 ss CPC (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., p. 310) et est considéré par la jurisprudence et la doctrine récentes comme une simple allégation (ATF 132 III 83 c. 3.4 et 3.5, JT 2006 I 334; TF 4P.169/2003 du 30 octobre 2003 c. 2.1.4; Hohl, Procédure civile, tome I, n° 1052, p. 198). Le constat de l'art. 254 CPC bénéficie ainsi d'une force probante plus importante que le constat privé, de sorte qu'il n'est pas déterminant que la recourante puisse s'adresser directement à un gérant d'immeuble.

On ne saurait enfin considérer que la recourante n'a plus d'intérêt au constat, vu l'écoulement du temps, sauf à ôter systématiquement toute portée au recours, la procédure de deuxième instance impliquant forcément l'écoulement d'un certain laps de temps avant que la cour de céans ne puisse statuer. En revanche, il est vrai que l'écoulement du temps peut avoir une incidence sur la force probante du contenu du constat d'urgence, l'immédiateté de son établissement avec la situation factuelle à constater étant en principe décisive.

Le recours doit ainsi être admis et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il fixe les modalités du constat. En particulier, celui-ci peut être opéré par l'huissier de la justice de paix s'il est disponible, mais aussi par un expert à désigner, la recourante devant procéder à l'avance de frais.

4. En conclusion, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la requête de constat d'urgence est admise, la cause étant au surplus renvoyée au premier juge pour fixation des modalités du constat d'urgence.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 400 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'200 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision est réformée en ce sens que la requête de constat d'urgence est admise, la cause étant au surplus renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour fixation des modalités du constat d'urgence.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs).
- IV.** Les intimés A. et B.S._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante C._____ la somme de 1'200 francs à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Alec Crippa (pour C. _____),
- Me Bernard Katz (pour A. et B.S. _____).

Il prend date de ce jour.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :