

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 30 novembre 2021

Composition : M. PELLET, président
M. Sauterel et Mme Chollet, juges
Greffier : M. Grob

* * * * *

Art. 341 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **X.**_____ et **D.**_____, tous deux à [...], intimés, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 16 novembre 2021 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les recourants d'avec **A.W.**_____ et **B.W.**_____, tous deux à [...], requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par avis du 16 novembre 2021, adressé aux parties pour notification le même jour, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a dit que l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 août 2021 contre X._____ et D._____ était fixée au 10 décembre 2021 à 11 heures, les locaux occupés par les prénommés, à savoir un appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage et un garage individuel au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], devant être rendus libres de toute personne et de tout objet et les clés restituées au préalable à la partie bailleuse, et que si les locaux n'avaient pas été libérés et/ou si les clés n'avaient pas été restituées, les personnes et objets se trouvant dans les locaux seraient évacués et/ou les serrures changées, le cas échéant par la force, aux frais de la partie locataire.

B. Par acte du 24 novembre 2021 accompagné d'un lot de pièces, X._____ et D._____ ont recouru contre l'avis d'exécution forcée précité, en concluant, en substance, à ce que l'effet suspensif soit octroyé à leur recours, à ce que les résiliations des baux au 30 avril 2020 ainsi que les mises en demeure y relatives soient déclarées irrecevables et annulées, à ce que la requête d'expulsion de la partie bailleuse ainsi que l'ordonnance d'expulsion du 5 août 2021 soient déclarées irrecevables et annulées, à ce que l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 20 octobre 2021 soit jugé « non exécutoire, irrecevable et annulée [sic] » et à ce que les frais judiciaires de deuxième instance de 400 fr. soient annulés, de même que tous les autres frais qui leur sont réclamés.

C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

1. **a)** Les 14 et 15 décembre 2005, X._____ et D._____, locataires, et A.W._____ et B.W._____, bailleurs, ont conclu trois

contrats de bail à loyer, le premier portant sur un appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage, le deuxième sur un garage individuel au rez-de-chaussée et le troisième sur une place de parc au rez-de-chaussée, tous dans l'immeuble sis [...].

b) Ayant du retard dans le paiement du loyer des trois objets précités, X._____ et D._____ ont été mis en demeure de régler les arriérés de loyers par courriers du 19 décembre 2019, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, les baux seraient résiliés avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Deux de ces trois mises en demeure concernaient le garage et aucune la place de parc.

Par formules officielles des 18 et 20 mars 2020, A.W._____ et B.W._____ ont résilié les baux en question pour le 30 avril 2020. Deux des trois résiliations concernaient le garage et aucune la place de parc.

c) Le 16 avril 2020, X._____ et D._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé.

d) Par requête en cas clair du 22 juin 2020, A.W._____ et B.W._____ ont en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion de X._____ et D._____ de l'appartement, du garage individuel et de la place de parc soit prononcée avec effet immédiat.

L'audience d'expulsion s'est déroulée le 5 octobre 2020 en présence de X._____ et D._____, A.W._____ et B.W._____ ayant fait défaut.

Par ordonnance du 30 octobre 2020, la juge de paix a déclaré la requête irrecevable.

En droit, la juge de paix a considéré que, faute pour les bailleurs d'avoir produit les avis comminatoires et les résiliations de bail concernant la place de parc, il était impossible de vérifier si les conditions

de l'art. 257d CO étaient respectées. L'état de fait et la situation juridique n'étaient donc pas clairs au sens de l'art. 257 CPC et la requête d'expulsion était par conséquent irrecevable.

e) Statuant sur l'appel interjeté par A.W._____ et B.W._____ contre l'ordonnance du 30 octobre 2020, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, par arrêt du 26 mars 2021, a confirmé cette décision en tant qu'elle déclarait irrecevable la requête tendant à l'expulsion des locataires de la place de parc, mais a relevé que, s'agissant de plusieurs actions connexes portant sur des biens indépendants les uns des autres, l'irrecevabilité des conclusions portant sur la place de parc n'entraînait pas celle des conclusions portant sur l'appartement et le garage individuel. Ainsi, l'autorité cantonale a considéré que la juge de paix aurait dû entrer en matière sur l'expulsion des locataires de l'appartement et du garage individuel. Partant, elle a annulé l'ordonnance en tant qu'elle déclarait irrecevable la requête tendant à l'expulsion des locataires de l'appartement et du garage individuel et a renvoyé la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants sur ces deux points (CACI 26 mars 2021/145).

2. a) Par ordonnance du 3 août 2021, la juge de paix a notamment ordonné à X._____ et D._____ de quitter et rendre libres, pour le 27 août 2021 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage et garage individuel au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des bailleurs, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) et a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III).

En droit, la juge de paix a retenu que, pour réclamer le paiement de 5'362 fr. représentant les loyers dus pour les mois de

novembre et décembre 2019 s'agissant de l'appartement et du garage individuel, les bailleurs avaient fait notifier le 16 janvier 2020 aux locataires un avis comminatoire renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés, et que faute de paiement dans ce délai, les bailleurs avaient signifié aux locataires, par avis des 18 et 20 mars 2020, qu'ils résiliaient les baux pour le 30 avril 2020. En outre, si les locataires avaient contesté en temps utile la résiliation devant l'autorité de conciliation, il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant du reste pas possible en cas de demeure du locataire. La juge de paix a dès lors considéré que les bailleurs avaient respecté la procédure prévue à l'art. 257d CO s'agissant de la résiliation pour non-paiement des loyers de l'appartement et du garage individuel et que le congé était valable pour ces deux objets.

b) Un appel ayant été formé par X._____ et D._____ contre l'ordonnance précitée, la juge de paix a adressé le dossier de la cause à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal le 23 août 2021.

3. Le 27 août 2021, A.W._____ et B.W._____ ont requis l'exécution forcée de l'ordonnance du 3 août 2021.

4. Par arrêt du 20 octobre 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable l'appel formé par X._____ et D._____ contre l'ordonnance d'expulsion du 3 août 2021, a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., à la charge des prénommés, solidairement entre eux, et a dit que l'arrêt était exécutoire (CACI 20 octobre 2021/502).

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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad art. 341 CPC). L'exécution des décisions étant régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 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).

1.2 En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile par des parties justifiant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). La question de la recevabilité de cet acte au regard des conclusions prises par les recourants peut demeurer indécise, les moyens soulevés devant de toute manière être rejetés pour les motifs exposés ci-après.

Hormis la décision entreprise, les pièces produites par les recourants ne figurent pas au dossier de première instance, de sorte qu'elles s'avèrent irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

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 (Jeandin, op. cit., nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3^e éd., Bâle 2017, 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits

retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

3.

3.1 Les recourants soutiennent en substance s'être acquittés des loyers de novembre et décembre 2019 qui auraient « par erreur » été l'objet de la résiliation des baux et de la requête d'expulsion, de sorte que la résiliation ne serait pas valable. Ils reprochent également à la juge de paix d'avoir fixé une date d'« expulsion forcée » dans son avis du 16 novembre 2021, et non une date pour un « départ spontané ». Ils invoquent par ailleurs une pénurie de logements vacants et la situation sanitaire actuelle, ce qui augmenterait leur risque de subir un préjudice difficilement réparable.

3.2

3.2.1 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). L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres.

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. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter. L'intimé à l'exécution supporte le fardeau de l'allégation et de la preuve de telles objections de droit matériel (TF 4A_432/2019 du 13 décembre 2019 consid. 3.3.2 ; TF 5A_167/2017 du 11 septembre 2017

consid. 6.2 ; TF 5D_124/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3.3). L'intimé à l'exécution doit notamment alléguer et prouver que les faits fondant son objection se sont produits postérieurement au jugement (TF 5D_178/2019 du 26 mai 2020 consid. 4.4).

En revanche, le débiteur ne peut faire valoir des griefs qui auraient dû être invoqués dans le cadre de la procédure au fond (TF 4A_287/2020 du 24 mars 2021 consid. 2.3).

3.2.2 Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Sous l'ancien et le nouveau droit, un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (CREC 6 mai 2014/166 ; CREC 17 septembre 2013/314 ; CREC 8 mai 2013/149 ; CREC 15 janvier 2013/10 ; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme ; abrogée au 1^{er} janvier 2011] et les références citées).

3.3 En l'espèce, conformément aux principes rappelés ci-dessus, c'est en vain que les recourants contestent le bien-fondé de la résiliation des baux au stade de la procédure d'exécution. La résiliation a été jugée valable dans l'ordonnance d'expulsion du 3 août 2021 et l'appel interjeté contre celle-ci a été déclaré irrecevable par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal le 20 octobre 2021, dont l'arrêt est immédiatement exécutoire. Le fait que les recourants allèguent avoir déposé un recours au Tribunal fédéral le 20 novembre 2021 n'y change rien dès lors qu'ils ne prétendent pas, ni a fortiori n'établissent, avoir obtenu l'effet suspensif dans le cadre de cette procédure.

Pour le surplus, les recourants n'invoquent aucun fait postérieur à l'ordonnance d'expulsion du 5 août 2021 qui ferait obstacle à son exécution.

Enfin, force est de constater que la procédure a été régulière. La décision du 5 août 2021 ordonnant aux recourants de quitter et rendre libres l'appartement et le garage individuel en cause pour le 27 août 2021, avec la précision qu'à défaut de départ volontaire, il serait procédé à l'exécution forcée, est exécutoire. Le grief des recourants, selon lequel l'autorité précédente aurait dû leur fixer un délai de « départ spontané » avant de fixer une « expulsion forcée », tombe ainsi à faux puisqu'ils ont déjà disposé d'une telle possibilité. En outre, la décision entreprise du 16 novembre 2021 fixe la date de l'exécution forcée au 10 décembre 2021, ce qui correspond peu ou prou au délai d'un mois jugé admissible en application du principe de proportionnalité. A noter que nonobstant leur recours au Tribunal fédéral, les recourants pouvaient déjà prendre leurs dispositions pour quitter les lieux dès qu'ils ont pris connaissance de l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 20 octobre 2021. Ainsi, si tant est que la référence des recourants à la pénurie de logements et à la crise sanitaire soit suffisante pour admettre l'invocation de motifs humanitaires, il y a lieu de considérer que ceux-ci ont été pris en compte par l'autorité précédente lorsqu'elle a défini la date de l'exécution forcée.

4.

4.1 En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision confirmée. Il s'ensuit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

4.2 Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer (art. 322 al. 1 *in fine* CPC), il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'avis d'exécution forcée est confirmé.
- III.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- X. _____ et D. _____,
- M. Thierry Zumbach (pour A.W. _____ et B.W. _____).

La Chambre des recours civile 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 :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :