

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 février 2015

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : M. Giroud et Mme Courbat  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 337 al. 1 CPC ; 273b CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, sous-locataire, contre la décision d'exécution forcée rendue le 30 janvier 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant K.\_\_\_\_\_, locataire, d'avec E.\_\_\_\_\_, bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 30 janvier 2015, le Tribunal des baux a informé la locataire K. \_\_\_\_\_ qu'il serait procédé à l'exécution forcée du jugement rendu le 25 novembre 2014, le vendredi 27 février 2015, à 14 heures, à savoir à l'évacuation du logement qu'elle loue à [...], à Lausanne.

**B.** Par acte du 9 février 2015, le sous-locataire B. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision en prenant les conclusions suivantes :

- « - surseoie de manière urgente à l'exécution forcée prévue le 27 février 2015 jusqu'à droit connu sur la présente ;
- renonce aux frais de justice, compte tenu de mon indigence (RI) ;
- principalement annule le jugement du 25 novembre 2014 ;
- renvoie la gérance à m'adresser une résiliation en bonne et due forme. »

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

**1.** Par contrat signé le 23 avril 2009, [...] (ancienne bailleresse) a remis à bail à K. \_\_\_\_\_ un appartement d'une pièce, avec cave, sis [...], à Lausanne.

**2.** Par lettre du 18 février 2014, E. \_\_\_\_\_ (nouvelle bailleresse) a résilié le bail à loyer avec effet au 30 juin 2014, au motif que K. \_\_\_\_\_ sous-louait son appartement sans l'en avoir informée. La locataire n'a pas contesté cette décision.

**3.** Constatant que l'appartement n'avait pas été libéré au 1<sup>er</sup> juillet 2014, E. \_\_\_\_\_ a déposé une requête en cas clair auprès du Tribunal des baux le 13 août 2014, tendant à ce qu'ordre soit donné à K. \_\_\_\_\_ et tous tiers de quitter les locaux à une date que justice dira, des mesures d'exécution forcée étant ordonnées à défaut de départ volontaire.

K.\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminée dans le délai qui lui a été imparti à cet effet.

**4.** Par jugement du 25 novembre 2014 rendu sous forme de dispositif, le Président du Tribunal des baux a ordonné à l'intimée K.\_\_\_\_\_ d'immédiatement quitter et rendre libres l'appartement d'une pièce et la cave qu'elle louait dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut de restitution volontaire des locaux susmentionnés par l'intimée dans un délai de quinze jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux est chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, au besoin par l'ouverture forcée des locaux, sur demande de la requérante E.\_\_\_\_\_ (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux (III), et rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV).

K.\_\_\_\_\_ n'a pas demandé la motivation de ce jugement dans le délai de dix jours imparti.

**5.** Constatant que la locataire n'avait pas quitté les lieux dans le délai de quinze jours dès décision exécutoire, E.\_\_\_\_\_ a demandé l'exécution forcée le 12 janvier 2015.

### **En droit :**

**1. a)** 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, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 309 CPC, p. 1246 et n. 22 ad art. 341 CPC, p. 1334). La procédure sommaire est applicable à la procédure d'exécution (art. 339 al. 2 CPC), de sorte que le recours doit s'exercer dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Selon l'art. 346 CPC, les tiers peuvent former un recours contre les décisions d'exécution qui portent atteinte à leurs droits.

Selon la jurisprudence de la Chambre des recours rendue sous l'empire de la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011), le sous-locataire qui occupait les locaux n'avait pas qualité pour recourir contre l'ordonnance d'expulsion, n'étant pas partie à la procédure. En revanche, il avait qualité pour recourir contre l'avis d'exécution forcée, dans la mesure où il était touché dans ses intérêts, l'ordonnance d'expulsion lui étant opposable : il pouvait ainsi invoquer les mêmes moyens que ceux reconnus au locataire, par exemple la péremption du droit à l'expulsion forcée, ainsi que l'abus de droit lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé selon l'art. 273b al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, nn. 2 et 3 ad art. 1 LPEBL, n. 2 ad art. 22 LPEBL et n. 5 ad art. 23 LPEBL et les réf. citées). Comme l'a jugé la Cour d'appel civile dans un arrêt du 2 mai 2012/204, cette jurisprudence peut être maintenue sous l'empire du CPC.

**b)** En l'espèce, l'acte de recours, qui émane d'un sous-locataire occupant les locaux loués par la bailleuse à un tiers, est recevable dès lors qu'il remplit les conditions précitées. En particulier, le recourant justifie de son intérêt à recourir par le risque de se voir expulser des locaux qu'il habite. Il n'est pas déterminant à ce sujet que la sous-location n'ait pas été autorisée par la bailleuse, puisqu'on ne saurait imputer au sous-locataire le fait qu'une telle autorisation n'ait pas été requise dans les formes ou obtenues par le sous-bailleur auprès du bailleur principal.

Interjeté en temps utile par une personne qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

**2. a)** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de

recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 1 ad art. 320 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<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; 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 alii, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

**b)** Les pièces produites par le recourant ne concernent pas des faits s'opposant à l'exécution de la décision qui se sont produits après la notification de celle-ci, de sorte qu'elles doivent être déclarées irrecevables (art. 341 al. 3 CPC).

**3. a)** Le recourant soutient que la gérance savait depuis janvier 2013 qu'il était le sous-locataire de l'appartement, si bien qu'un contrat de bail aurait été conclu tacitement entre la gérance et lui et qu'une résiliation aurait dû lui être adressée.

**b)** Le contrat de sous-location n'entraîne pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (CREC I du 6 avril 2006/218 ; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3 ; Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 262 CO). Même s'il n'a pas été résilié, il ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque celui-ci est résilié, le sous-locataire ne peut pas demeurer sur place, même si le locataire a négligé de le congédier ou que le congé est nul quant à sa forme. Le bailleur dispose alors du droit d'expulser le locataire qui sous-loue et/ou le sous-locataire. Comme il n'y a pas de rapport d'obligation entre le bailleur principal et le sous-locataire, le droit d'expulser se fonde sur le droit de propriété (art. 641 CC) ou sur l'obligation de restituer la chose (art. 262 al. 3 CO). Le sous-locataire peut prétendre à des dommages intérêts de la part du locataire (sous-bailleur)

(Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer : commentaire, 2011, n. 7 ad art. 273b CO ; Lachat, op. cit., nn. 1 ss ad art. 273b CO ; ATF 139 III 353 c. 2.1.2 ; CREC 19 juillet 2013/245).

**c)** En l'espace, l'irrecevabilité des pièces nouvelles en deuxième instance ne permet pas de prendre en considération l'argument du recourant selon lequel il aurait conclu un contrat de bail tacite avec la bailleresse, excluant qu'il soit expulsé. De toute manière, même si ces pièces étaient recevables, elles n'établiraient pas que la bailleresse a consenti à contracter avec le recourant. La sous-location ne créant pas de rapport d'obligation entre la bailleresse principale et le sous-locataire, celui-ci n'avait pas à être partie à la procédure. L'ordonnance d'expulsion rendue le 25 novembre 2014 constitue ainsi un jugement exécutoire au sens de l'art. 336 CPC, dont l'exécution peut avoir lieu directement selon l'art. 337 al. 1 CPC et contraint le sous-locataire et recourant à libérer les locaux puisque le contrat de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. En concluant à l'annulation de la décision d'évacuation forcée et donc implicitement à la poursuite du contrat de sous-location pour une durée indéterminée, le recourant impose une relation contractuelle qu'il n'a pas avec la bailleresse principale. Son moyen est mal fondé.

**4.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision d'exécution forcée confirmée.

Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour notification d'un nouveau délai d'expulsion, dès lors que le présent arrêt motivé est rendu avant le délai d'expulsion fixé au 27 février 2015. La demande d'effet suspensif est sans objet.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant B.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- B.\_\_\_\_\_
- M. Pascal Stouder, aab (pour E.\_\_\_\_\_)

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 :

- Tribunal des baux

La greffière :