

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 février 2018

---

Composition : M. SAUTEREL, président  
Mmes Merkli et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Schwab Eggs

\*\*\*\*\*

**Art. 263 CO ; 309 let. a, 319 let. a, 341 al. 1 et 3 et 343 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **L.\_\_\_\_\_**, à Lausanne, intimé, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 31 octobre 2017 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **K.\_\_\_\_\_ SA**, à Nyon, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par avis d'exécution forcée du 31 octobre 2017 adressé à la bailleresse K. \_\_\_\_\_ SA ainsi qu'à la partie locataire L. \_\_\_\_\_, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a fixé au jeudi 23 novembre 2017 à 09 h. 00 les opérations d'évacuation forcée du local commercial sis rue [...] à Lausanne, au rez supérieur, à l'enseigne de N. \_\_\_\_\_.

**B.**

**1.** Par écrit du 13 novembre 2017, la partie locataire L. \_\_\_\_\_ a recouru contre la décision qui précède, concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que soit constatée son absence de qualité pour défendre et que les opérations d'exécution forcée soient annulées. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation de l'ordonnance d'expulsion forcée rendue le 6 juin 2017 portant sur les locaux susmentionnés, ainsi qu'à l'annulation des opérations d'exécution forcée prévues le jeudi 23 novembre 2017. Le recourant a produit un onglet de neuf pièces, sous bordereau.

**2.** Par courrier daté par erreur du 23 octobre 2017, acheminé en réalité le 21 novembre suivant au greffe de paix, qui l'a transmis à la Chambre de céans comme objet de sa compétence, la partie bailleresse, par son conseil, a sollicité la suspension des opérations d'exécution forcée pour une durée de trente jours au motif de pourparlers transactionnels en cours.

Par ordonnance du 22 novembre 2017, vu les motifs invoqués, la Juge déléguée de céans a octroyé l'effet suspensif à la procédure d'expulsion forcée jusqu'à droit connu sur la procédure de recours. Un ultime délai pour avancer les frais judiciaires de la procédure de recours a par ailleurs été impartit au recourant, avec l'avis qu'à défaut, il ne serait pas entré en matière sur le recours, ni sur une éventuelle suspension de la procédure de recours.

**3.** L'avance des frais judiciaires de la procédure de recours, par 200 fr., a été effectuée le 23 novembre 2017.

**4.** Le 29 novembre 2017, la procédure de recours a été suspendue (art. 126 al. 1 CPC) jusqu'au 27 décembre 2017, la partie la plus diligente étant invitée à faire état de l'issue des pourparlers transactionnels en cours.

Le 22 janvier 2018, en l'absence de nouvelles des parties, celles-ci ont été avisées que la reprise de cause serait prononcée à l'échéance d'un délai de dix jours dès réception dudit avis, sauf transaction dans l'intervalle ou nouvelle convention de suspension signée des parties.

En l'absence de toute réaction de l'une et l'autre partie, la reprise de cause a été ordonnée le 20 février 2018 par la Juge déléguée de céans.

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

**1.** K.\_\_\_\_\_ SA est propriétaire de l'immeuble sis à la rue [...] à Lausanne.

**2.** Le 14 mars 2000, le local commercial sis au rez supérieur de l'immeuble susmentionné a été loué à [...] à l'enseigne de N.\_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 840 fr., charges comprises.

La clause 8.2 du contrat relative au transfert de bail réserve le consentement écrit du bailleur.

Le 15 mars 2010, K.\_\_\_\_\_ SA et [...] ont signé un acte de transfert du bail en faveur de L.\_\_\_\_\_, locataire reprenant. Il y est notamment indiqué que ce dernier déclare avoir pris connaissance du contrat de bail initial, de ses avenants et de ses annexes, ainsi que de leurs modifications éventuelles et qu'il s'engage à en exécuter et à en respecter toutes les clauses et conditions.

**3.** Par courrier recommandé du 19 décembre 2016, K.\_\_\_\_\_ SA a mis L.\_\_\_\_\_ en demeure de payer le montant de 2'988 fr. 85 en lien avec un arriéré de charges pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le 3 février 2017, K.\_\_\_\_\_ SA a adressé à L.\_\_\_\_\_ une notification de résiliation de bail pour le 31 mars suivant du local commercial sis au rez supérieur de la rue [...] à Lausanne

**4.** Par requête du 24 avril 2017 adressée à la juge de paix, K.\_\_\_\_\_ SA a conclu que L.\_\_\_\_\_ soit condamné à quitter le local commercial à l'enseigne de N.\_\_\_\_\_ et qu'elle soit autorisée à recourir à la force publique pour vider les lieux si L.\_\_\_\_\_ ne devait pas obtempérer dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision

Par ordonnance du 6 juin 2017, la juge de paix a ordonné à L.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 11 juillet 2017 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...] (local commercial d'environ 19m<sup>2</sup> au rez supérieur à l'enseigne de N.\_\_\_\_\_). Le premier juge a en particulier considéré que l'entier de l'arriéré des charges n'avait pas été acquitté dans le délai imparti, que la partie locataire n'avait pas démontré l'existence d'une quelconque cession de son bail à un tiers en 2015 et que le congé était donc valable. Cette ordonnance a été déclaré définitive et exécutoire dès le 3 juillet 2017

**5.** Par requête du 12 septembre 2017 adressée à la juge de paix, K.\_\_\_\_\_ SA a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 6 juin 2017.

**6.** Des pourparlers en vue de du transfert du bail ont conduit à la suspension de la procédure d'expulsion.

Par courriel du 18 octobre 2017 en effet, le conseil de [...] est intervenu auprès de la régie immobilière afin que son client puisse demeurer dans son local commercial et reprendre le contrat de bail conclu entre K. \_\_\_\_\_ SA et L. \_\_\_\_\_.

Il résulte d'un courriel du 10 novembre 2017 du conseil de K. \_\_\_\_\_ SA que les parties sont convenues d'un rendez-vous concernant le bail litigieux.

Il n'est pas établi que les pourparlers auraient abouti à ce jour.

**En droit :**

**1.**

**1.1** La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse 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 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 2 juin 2017/199), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, écrit et suffisamment motivé, est recevable à la forme.

**2.**

**2.1** 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 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). 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 (Jeandin, op. cit., nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC ; Corboz, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

## **2.2**

**2.2.1** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours, conformément au texte de l'art. 326 al. 1 CPC, sous réserve de dispositions spéciales de la loi (art. 326 al. 2 CPC). Pour sa part, l'art. 341 al. 3 CPC prévoit ce qui suit : « 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 titres ».

**2.2.2** En l'espèce, les pièces 0, 1, 5 et 6 produites par le recourant sont recevables s'agissant de pièces de forme, respectivement de pièces figurant déjà au dossier de première instance.

Les pièces 2, 3, 4, 7 et 8 produites à l'appui du recours sont des pièces nouvelles. Les pièces 2, 3 et 4, antérieures à la notification de la décision d'expulsion du 6 juin 2017, sont irrecevables. Les pièces 7 et 8 - à savoir un courriel du 18 octobre 2017 du conseil du recourant à la régie [...] SA et un courriel du 10 novembre 2017 du conseil de l'intimée -

sont potentiellement recevables sur la base de l'art. 341 al. 3 CPC, mais ne sont quoi qu'il en soit pas déterminantes pour l'issue du litige, comme on le verra plus loin.

### **3.**

**3.1** Le recourant soutient qu'il n'aurait pas la légitimation passive. Il fait valoir qu'il aurait vendu son fonds de commerce au mois de janvier 2015 à [...], que celui-ci s'acquitterait depuis lors du loyer et qu'en acceptant son régulier paiement, la bailleuse aurait reconnu implicitement le transfert de bail

### **3.2**

**3.2.1** La qualité pour défendre, ou légitimation passive, appartient aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se détermine selon le droit au fond. Son défaut conduit au rejet de l'action, indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse, alors que son admission signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur, en tant que sujet passif de l'obligation en cause. Cette question, qui ressortit au droit matériel fédéral, doit être examinée d'office et librement (ATF 136 III 365 consid. 2.1).

Comme pour la qualité pour agir, ou légitimation active, le fardeau de la preuve et de l'allégation des faits qui fondent la qualité pour défendre incombe au demandeur, ce qui correspond à la règle générale de l'art. 8 CC (ATF 130 III 417 consid. 3.1). Déterminer qui est le sujet passif d'un droit invoqué en justice dépend du principe de la relativité des conventions selon lequel le contrat conclu ne déploie en principe ses effets qu'entre les parties audit contrat (TF 4A\_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.1). L'examen de cette question relève de l'interprétation du contrat.

**3.2.2** En matière de bail à loyer, la légitimation active, respectivement passive, appartient aux parties au contrat de bail, à savoir le bailleur et le locataire. En matière de transfert de bail, si le bailleur y a

consenti par écrit (art. 263 al. 1 CO), le tiers repreneur est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). Ce dernier répond toutefois solidairement avec le tiers repreneur jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO).

**3.3** En l'occurrence, la partie bailleuse a démontré dans le cadre de la procédure d'expulsion que le contrat de bail commercial initial avait été transféré légitimement, soit avec son accord, par le locataire initial au locataire recourant en raison du contrat de transfert du 15 mars 2010, produit au dossier. A l'inverse, ainsi que cela ressort de l'ordonnance d'expulsion, le locataire recourant n'a pas rendu vraisemblable avoir transféré valablement le bail à un tiers, soit avec l'accord écrit du bailleur ou une décision judiciaire tenant lieu de consentement (cf. clause 8.2 du bail et art. 263 CO ; ATF 125 III 226 en lien avec la saisine du juge par le locataire en cas de refus injustifié de consentir du bailleur).

Les pièces 3 et 4 - à savoir un échange de courriels du 10 décembre 2015 entre la régie [...] SA et [...], ainsi qu'un « aperçu des paiements comptabilisés » de Postfinance - produites à l'appui du recours, outre qu'elles sont irrecevables (cf. supra consid. 2.2), rendent tout au plus vraisemblable que le recourant a transféré son fonds de commerce au dénommé [...] et que le compte de celui-ci a été débité mensuellement de 840 fr. à titre de « loyer » du 25 juin au 30 novembre 2015 et du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 1<sup>er</sup> novembre 2017. On ne peut toutefois pas en déduire que ces montants auraient été crédités sur le compte de la partie bailleuse et surtout que cette dernière aurait consenti par écrit au transfert de bail ou qu'un jugement aurait été rendu autorisant le transfert du bail. Au surplus, même en admettant que le bailleur eût consenti au transfert du bail, le recourant restait solidairement responsable des obligations résultant du bail en application de l'art. 263 al. 4 CO.

Il s'ensuit que le recourant a bien la légitimation passive. Le moyen est infondé.

#### **4.**

**4.1** Le tribunal de l'exécution doit examiner d'office le caractère exécutoire de la décision au fond (art. 341 al. 1 CPC). Il s'agit là d'une question de droit, que le tribunal applique d'office (art. 57 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 341 CPC). Il statuera à cet égard sur la base des faits et pièces du dossier, en application de la maxime des débats, sans avoir à rechercher d'autres faits et moyens de preuve par lui-même. Par voie de conséquence, à supposer que le dossier ne soit pas complet pour établir la force exécutoire, ou pour retenir tel ou tel fait s'opposant à l'exécution (art. 341 al. 3 CPC), le juge ne cherchera pas à compléter le dossier : il débouterà le requérant ou rejettera l'objection, faisant application des règles ordinaires sur le fardeau de la preuve et la maxime des débats, comme cela prévaut pour le prononcé de mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer dans la poursuite pour dettes (cf. Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 341 CPC). En revanche, lorsqu'il s'agit d'ordonner des mesures d'exécution (art. 343 CPC), le tribunal de l'exécution - appliquant toujours la maxime d'office - assume un rôle qui excède celui du juge de la mainlevée : il pourra compléter l'état de fait par lui-même et ne sera ainsi pas confiné aux allégués des parties (maxime inquisitoire) pour décider sur ce point (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 341 CPC et les réf. citées).

Conformément à l'art. 341 al. 3 CPC, dans le cadre de l'examen du caractère exécutoire par le tribunal de l'exécution, la partie succombante sur le fond peut uniquement alléguer des faits s'opposant à l'exécution de la décision et qui se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, le cité ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie l'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 le cité. Il doit s'agir de vrais novas, dont la survenance a pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter ou

le report de l'exigibilité de la prestation (Jeandin, op. cit., n. 16 ad art. 341 CPC). La preuve de l'extinction de la prétention à exécuter ou du sursis à l'exécution doit être rapportée par titre, c'est-à-dire par la production de pièces, par exemple une quittance, une déclaration du créancier octroyant un délai supplémentaire, etc. Ces restrictions quant au mode de preuve ne prévalent pas pour d'autres faits que l'extinction et le sursis ; en particulier, le tribunal de l'extinction, dans les limites de l'art. 254 al. 1 CPC, pourra faire usage de tout moyen de preuve utile en vue de prendre les mesures d'exécution adéquates (Jeandin, op. cit., n. 19 et 20 ad art. 341 CPC).

**4.2** En l'espèce, l'ordonnance d'expulsion est définitive et exécutoire. Elle retient notamment, à l'appui de l'ordre d'évacuation, que l'arriéré de charges objet de la mise en demeure n'a pas été payé dans le délai comminatoire et que le recourant n'a pas rendu vraisemblable que la partie bailleuse aurait consenti au transfert du bail à un tiers en 2015. Au stade de l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion, le recourant ne peut revenir sur cette appréciation. En particulier, les allégations relatives au fait que la régie aurait tardé à formaliser le transfert du bail, que le loyer aurait été encaissé par le bailleur de M. [...] depuis janvier 2015 et que le recourant, qui n'occupe plus les locaux, ne serait plus lié par le bail, outre qu'elles ne sont pas rendues suffisamment vraisemblables (cf. supra consid. 3.3), sont des circonstances antérieures à la décision d'expulsion et sont donc irrecevables au stade de l'exécution forcée de dite décision. Enfin, en tant que le recourant se prévaut de tractations postérieures à la décision attaquée avec la partie bailleuse pour légitimer le transfert du bail (pièces 7 et 8), il faut constater qu'à ce jour, ces tractations n'ont pas abouti.

Les moyens opposés à l'évacuation forcée sont donc infondés, ce qui entraîne le rejet du recours.

**5.**

**5.1** Pour les motifs qui précèdent, le recours doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 CPC et la décision confirmée.

La date initialement prévue pour l'exécution forcée ayant été reportée du fait de l'octroi de l'effet suspensif au recours (art. 315 al. 1 CPC), puis de la suspension de la procédure de recours sur requête des parties (art. 126 al. 1 CPC), il se justifie de retourner le dossier de la cause au premier juge afin qu'il fixe les opérations d'exécution forcée à la première date utile.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC), seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y pas lieu à l'allocation de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne afin qu'elle fixe à nouveau, à la première date utile, les opérations d'évacuation forcée du local commercial à l'enseigne de [...], au rez supérieur de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant L.\_\_\_\_\_.

**V.** 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 :

- Me Florence Aebi (pour L.\_\_\_\_\_),
- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour K.\_\_\_\_\_ SA).

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 Lausanne.

La greffière :