

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 29 mars 2018

Composition : M. SAUTEREL, président
Mme Merkli et M. Pellet, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 346 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 7 mars 2018 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant **M.**_____, à [...], requérant, et **C.**_____, à [...], intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'exécution forcée du 7 mars 2018, notifiée le 8 mars 2018 à M._____, bailleur et partie requérante, et à C._____, locataire et partie intimée, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné l'exécution forcée qui aura lieu le jeudi 12 avril 2018, à 9 heures (studio meublé d'environ 30 m² au rez et une cave sis à [...]) (I), a dit que l'exécution forcée aurait lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix (II), a dit qu'injonction était faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis (III), a donné avis à la partie intimée qu'il serait procédé au besoin à l'ouverture forcée (IV), a dit que les frais seraient fixés à l'issue de la procédure (V).

En droit, le premier juge a ratifié la convention du 8 décembre 2017, conclue devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne (ci-après : la Commission) par le bailleur M._____ et le locataire C._____, pour valoir jugement définitif et exécutoire.

B. Par acte du 22 mars 2018, la sous-locataire Q._____ a conclu, en substance, à l'octroi d'un délai raisonnable pour se reloger.

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

1. L'intimé C._____ paraît avoir sous-loué son studio à deux sous-locataires, à savoir Q._____ et [...]. Aux dires du bailleur M._____, il ignorait cette sous-location, et le locataire principal C._____ se serait enrichi illégitimement aux dépens des sous-locataires.

Il ressort du procès-verbal de conciliation de la Commission que ni Q. _____ ni [...] ne s'étaient présentés à l'audience de conciliation du 8 décembre 2017. A la lecture du dossier, on ignore si et comment ils avaient été convoqués.

2. A ladite audience, la conciliation a abouti comme il suit :

« 1) *Les parties reconnaissent que le congé notifié pour le 31 août 2017 est valable et déploie pleinement ses effets.*

2) *Les parties reconnaissent que le logement doit être immédiatement restitué au bailleur.*

3) *Le locataire se trouvant toutefois dans l'incapacité de restituer l'objet au bailleur, il admet d'ores et déjà que celui-ci agisse par voie d'exécution forcée sous autorité de la justice de paix.*

4) *Le locataire restitue en audience la clef de la cave.*

Il est précisé que cette transaction a les effets d'une décision entrée en force, en application de l'art. 208 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ».

3. Pa requête du 12 décembre 2017 adressée à la juge de paix, M. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion de C. _____, locataire du studio meublé sis à [...], et/ou de toute autre personne résidant sans droit dans son logement soit ordonnée d'ici au 31 décembre 2017.

Invité à se déterminer sur la requête d'exécution forcée par avis de la juge de paix du 8 février 2018, le locataire principal C. _____ n'a pas donné suite à cette invitation dans le délai imparti.

En droit :

1.

1.1 La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC 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, 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, doit être 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 18 avril 2011/35 ; CREC 21 mars 2011/11).

1.2 Selon l'art. 346 CPC, les tiers peuvent former un recours contre les décisions d'exécution qui portent atteinte à leurs droits. Lorsque les mesures d'exécution ordonnées par le tribunal de l'exécution touchent aux intérêts juridiques de tiers, c'est-à-dire de personnes n'étant pas formellement partie à la procédure d'exécution et qui n'ont en conséquence pas pu y participer et y faire valoir leur point de vue, l'art. 346 CPC prévoit que ces tiers peuvent former un recours (Jeandin, op. cit., nn. 1 et 2 ad art. 346 CPC). Le délai de recours de dix jours court dès le moment où le tiers a eu connaissance de la décision (qui ne lui est pas nécessairement notifiée puisqu'il n'est pas partie), lequel devra pour le surplus se conformer aux exigences de forme et de motivation prévues aux art. 320 et 321 CPC (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 346 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 (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 al., Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 S'agissant du respect du délai de recours, la décision d'expulsion n'a pas été formellement notifiée à Q._____ (ci-après : la recourante) qui admet cependant avoir eu « la nouvelle » le 8 mars 2018. Le propriétaire M._____ l'aurait appelée le 13 mars 2018 et elle aurait été « prendre le courrier » le 15 mars 2018. Comme mentionné ci-dessus (cf. *supra* consid. 1.2), le délai de recours de dix jours court dès le moment où le tiers a eu connaissance de la décision qui ne lui est pas nécessairement notifiée puisqu'il n'est pas partie à la procédure au fond, de sorte que le recours doit être considéré comme ayant été déposé en temps utile.

3.2 S'agissant de la qualité pour recourir de la recourante, celle-ci affirme que le locataire C._____ lui aurait fait croire qu'il était le propriétaire du studio litigieux, qu'elle n'aurait pas eu le droit de s'inscrire ni d'utiliser la cave. Ces éléments corroborent les dires du bailleur en première instance selon lequel la sous-location n'avait pas été autorisée.

La Chambre de céans a admis l'intérêt du sous-locataire à recourir lorsqu'il risque de se voir expulser des locaux qu'il habite. Elle a considéré qu'il n'était pas déterminant que la sous-location n'ait pas été autorisée par le bailleur, puisqu'on ne saurait imputer au sous-locataire le fait qu'une telle autorisation n'ait pas été requise dans les formes ou obtenue par le sous-bailleur auprès du bailleur principal (CREC 25 novembre 2016/477 consid. 1.3 ; CREC 13 février 2015/69 consid. 1b).

3.3 La recourante fait valoir, en substance, à l'appui de sa demande de prolongation du délai d'exécution forcée, qu'elle serait une jeune mère, qu'elle commencerait à travailler dans un mois pour payer au locataire principal C._____ qui l'aurait « arnaquée » en ne payant pas l'électricité, qu'il fait froid et qu'il lui faudrait, avec son enfant, un délai raisonnable pour ranger et s'organiser, soit pour libérer l'appartement.

Ces motifs – qui ne sont du reste pas établis – ne permettent pas d'admettre la prolongation sollicitée. La recourante ne peut plus se

prévaloir d'un futur arrangement avec le locataire principal, au vu de la convention signée par celui-ci avec le bailleur et ratifiée pour valoir jugement. En effet, le contrat de sous-location n'entraîne pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire et ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (cf. art. 273 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), de sorte que le sous-locataire doit restituer la chose (CREC 25 novembre 2016/477 consid. 5.2 ; CREC 13 février 2015/69 consid. 3b). En outre, la recourante sous-loue avec une autre personne le studio meublé de 30 m² et admet ne pas pouvoir utiliser la cave, si bien que le délai imparti par le premier juge apparaît comme suffisant pour ranger et s'organiser. Au surplus, la recourante déclare elle-même qu'elle « dort le soir chez sa famille » et « la journée » au studio objet de l'expulsion, laissant entendre qu'elle pourrait s'organiser différemment. Enfin, la recourante ne se trouvera pas à la rue, dès lors qu'elle peut s'adresser, le cas échéant, aux services sociaux.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 CPC.

Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

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,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.

III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Mme Q. _____,
- M. M. _____,
- M. C. _____.

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 :