

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 26 avril 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Denys  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 262 al. 3 CO; 489 ss, 511, 514 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A. ET B.V.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, requérants à l'exécution forcée, contre le prononcé rendu le 19 janvier 2010 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les recourants d'avec **A.S.**\_\_\_\_\_, et **B.S.**\_\_\_\_\_, à Saint-Prex, intimés à l'exécution forcée.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par prononcé du 19 janvier 2010, envoyé le 5 février 2010 pour notification, le Juge de paix du district de Morges a constaté que la procédure d'exécution forcée n'avait plus d'objet (I), fixé les frais de justice des requérants à l'exécution forcée A. et B.V.\_\_\_\_\_ à 583 fr. 40 (II), n'a pas alloué de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

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

Par transaction du 28 novembre 2008, dont la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire, A. et B.V.\_\_\_\_\_, en tant que bailleurs, et B.S.\_\_\_\_\_, ainsi que A.S.\_\_\_\_\_, en tant que locataires, sont notamment convenus d'admettre la résiliation de bail du 16 septembre 2008 avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2008 portant sur l'appartement n° 11 de trois pièces au deuxième étage et le garage n° 9 dans l'immeuble sis [...] à Saint-Prex (1) et de prolonger une unique fois le bail en cause jusqu'au 30 septembre 2009 (2), les locataires s'engageant à quitter irrévocablement les locaux en cause au plus tard au 30 septembre 2009 à midi, libres de toute personne et de tout objet (3).

Par transaction du même jour, dont la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire, B.S.\_\_\_\_\_ et A.S.\_\_\_\_\_ en tant que sous-bailleurs, et Z.\_\_\_\_\_ en tant que sous-locataire sont notamment convenus d'admettre la résiliation de bail du 28 octobre 2008 avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2008 portant sur l'appartement n° 11 de trois pièces au deuxième étage et le garage n° 9 dans l'immeuble sis [...] à Saint-Prex (1), et de prolonger une unique fois le sous-bail en cause jusqu'au 30 septembre 2009 (2), le sous-locataire s'engageant à quitter irrévocablement les locaux en cause au plus tard au 30 septembre 2009 à midi, libres de toute personne et de tout objet (3).

Le 10 novembre 2009, A. et B.V.\_\_\_\_\_ ont requis du Juge de paix du district de Morges l'exécution forcée de la transaction du 28 novembre 2008 passée avec A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_.

Par sommation du 12 novembre 2009, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ de restituer les locaux en cause libres de tout objet et en parfait état de propreté dans un délai au 4 décembre 2009 à midi (I), à défaut de quoi il serait suivi à l'exécution forcée, aux frais des intimés, conformément aux art. 513 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), dit que la sommation serait périmée si, dans les trente jours dès l'expiration du délai imparti, l'ordonnance d'exécution forcée n'avait pas été requise (III) et dit que les frais et dépens seraient arrêtés à l'issue de celle-ci (IV).

Le 7 décembre 2009, les requérants ont requis du Juge de paix du district de Morges l'exécution forcée de la sommation du 12 novembre 2009 en précisant que le garage avait déjà été restitué.

Par ordonnance d'exécution forcée du 15 décembre 2009, le Juge de paix du district de Morges a fixé l'exécution forcée au 12 janvier 2010 à 9 heures (I), dit que celle-ci aurait lieu par les soins de l'huissier ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix (II), injonction étant faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis (III), avisé les intimés qu'il serait procédé au besoin à l'ouverture forcée (IV) et dit que les frais et dépens seraient fixés une fois l'exécution forcée effectuée (V).

Il ressort du procès-verbal de l'exécution forcée du 12 janvier 2010 qu'B.S.\_\_\_\_\_ a ouvert la porte de l'appartement en cause, qu'il a déclaré ne plus y vivre depuis trois ans, l'appartement étant occupé par Z.\_\_\_\_\_, élément que le juge et l'huissier ont constaté. Le Juge de paix du district de Morges a en conséquence constaté que A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ avaient libéré les locaux et considéré qu'il ne pouvait expulser Z.\_\_\_\_\_, dès lors que celui-ci n'était pas mentionné dans la décision de la commission de conciliation en matière de baux à loyer.

Par courrier du 14 janvier 2010, les requérants ont réitéré leur requête d'exécution forcée en faisant valoir que la transaction passée avec A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ était opposable au sous-locataire et que celui-ci s'était engagé par transaction passée avec les sous-bailleurs à quitter l'appartement en cause au 30 septembre 2009.

Le Juge de paix du district de Morges a répondu le 19 janvier 2010 qu'il avait constaté que A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ avaient exécuté leurs obligations et que l'exécution forcée avait ainsi été menée à chef. Il a relevé que les requérants n'avaient pas mentionné l'existence d'un sous-locataire ni produit, dans leur première requête d'exécution forcée, la transaction dont ils se prévalaient et a considéré qu'il ne saurait exécuter des décisions qui n'avaient pas été portées à sa connaissance ou prendre des mesures à l'encontre de tiers non informés de la procédure, étant précisé que les requérants n'avaient pas la légitimation active pour requérir l'exécution forcée de la transaction passée entre les sous-bailleurs et le sous-locataire.

En droit, le premier juge a considéré que l'exécution forcée ne pouvait toucher le sous-locataire, celui-ci n'étant pas partie à la procédure et que la procédure était en conséquence sans objet.

**B.** A. et B.V.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce prononcé en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens qu'ordre est donné au premier juge de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance du 12 novembre 2009 et de faire évacuer de tout bien et tout occupant l'appartement en cause et à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge, celui-ci étant invité à refixer une nouvelle exécution forcée visant à ce que l'appartement en cause leur soit restitué libre de tout bien et de tout occupant. Ils ont produit un lot de pièces.

Les recourants ont renoncé à déposer un mémoire à l'appui de leur recours, déjà motivé.

Les intimés A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ n'ont pas procédé.

**En droit :**

**1.** La voie du recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouverte de manière générale en matière d'exécution forcée, en particulier contre la décision mettant fin à celle-ci (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 1 ad art. 515 CPC, pp. 794-795; CREC I du 25 juin 2009 n° 337).

Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable

**2.** Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 498 CPC, p. 766). La production de pièces en deuxième instance est admise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765).

Les pièces produites par les recourants sont ainsi recevables.

**3.** Les recourants font valoir que les intimés ne leur ont pas rendu les clés et que l'appartement litigieux n'a pas été restitué libéré de tout bien et de tout occupant contrairement à ce qui avait été convenu dans la transaction du 28 novembre 2008. Ils soutiennent que l'ordonnance d'exécution forcée en cause était opposable au sous-locataire.

Selon la jurisprudence, l'autorité de la chose jugée ne s'étend en principe qu'aux parties au procès; elle n'est normalement pas

opposable aux tiers, à moins qu'un tel effet ne soit prévu par le droit matériel. En matière de jugement d'évacuation, ce principe souffre toutefois d'exceptions; s'agissant de l'opposabilité au sous-locataire du jugement d'évacuation rendu contre le locataire, la doctrine est partagée, la jurisprudence considérant comme soutenable l'opposabilité, fondée sur l'art. 262 al. 3 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220] (SJ 2000 I 6 c. 2b/aa et références; ATF 120 II 112 c. 3b/cc/ddd, JT 1995 I 202). La Chambre des recours a admis l'opposabilité au sous-locataire de l'ordre d'évacuation du locataire, tout en reconnaissant au premier la qualité pour recourir contre l'avis d'exécution forcée prévu par l'art. 21 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), le délai de recours partant dès le moment où il a connaissance de l'avis (JT 2001 III 13; CREC I du 17 juin 2009 n° 316, jurisprudence approuvée par Saviaux, Expulsion du locataire et exécution forcée, in Cahiers du bail [CdB] 4/04, pp. 97 ss, spéc. p. 104 et Ducrot, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, thèse Genève 2004, pp. 295-296 et 302; contra Egger Rochat note in JT 2001 III 17 ss, spéc., p. 19). Cette jurisprudence, rendue en application de la LPEBL, s'applique mutatis mutandis aux autres cas d'expulsion du locataire, vu le renvoi de l'art. 22 LPEBL aux règles générales en matière d'exécution forcée.

Egger Rochat relève que l'arrêt paru au JT 2001 III 13 ne mentionne pas l'art. 511 CPC (Egger Rochat, op. cit., p. 17). Cet article dispose que le tiers qui est au bénéfice d'un titre ou de la possession peut demander que l'exécution soit suspendue, sauf les mesures conservatoires ordonnées par le juge chargé de l'exécution (al. 1); si l'exécution est suspendue, l'instant à l'exécution doit ouvrir son action dans les dix jours, à défaut de quoi les mesures conservatoires sont caduques (al. 2); si l'exécution n'est pas suspendue, le tiers peut ouvrir action, conformément aux règles de la procédure contentieuse (al. 3). Egger Rochat déduit de cette disposition que le sous-locataire est au bénéfice d'un droit personnel qui justifie la suspension et que le bailleur principal doit ainsi ouvrir action en revendication selon l'art. 641 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) pour obtenir l'évacuation du

sous-locataire (Egger Rochat, op. cit., pp. 18-19). Ducrot conteste cet avis et considère que le sous-locataire ne peut faire valoir, dans le cadre de l'art. 511 CPC, que des droits reconnus au locataire/sous-bailleur (par exemple la péremption) ou invoquer l'art. 273b al. 2 CO (Ducrot, op. cit., p. 312). Saviaux réserve le cas où le sous-locataire apporte immédiatement la preuve que sa présence est connue du bailleur principal, avec qui il aurait eu des contacts, des échanges de correspondances, à qui il aurait peut-être payé un ou des loyers (Saviaux, op. cit., p. 107); à cet égard la jurisprudence de la cour de céans, se référant aux Cahiers du bail 2003, p. 19, a précisé que le paiement de loyer par le sous-locataire au bailleur principal n'était déterminant que si celui-ci l'avait accepté sans réserve (CREC I du 14 mai 2008 n° 209).

Il y a lieu de suivre les avis de Ducrot et Saviaux. S'il est vrai que le considérant 4 relatif au champ de l'examen du juge de l'exécution forcée de l'arrêt paru au JT 2001 III 13 paraît trop restrictif vu l'art. 511 CPC, on ne saurait déduire de cette disposition que l'ordonnance d'expulsion forcée du locataire n'est pas opposable au sous-locataire, la solution contraire pouvant se déduire du droit fédéral.

Au vu de ce qui précède, le premier juge ne pouvait considérer la procédure d'exécution forcée comme sans objet pour le motif que les intimés n'occupaient plus l'appartement en cause. En effet, l'exécution forcée en cause était, sous réserve de l'existence d'un des cas de suspension selon l'art. 511 CPC mentionnés par Ducrot et Saviaux, opposable au sous-locataire de l'appartement litigieux.

Le recours doit en conséquence être admis. Afin de préserver la garantie de la double instance quant à l'appréciation des faits, il convient d'annuler le prononcé attaqué et de renvoyer la cause au premier juge, à qui il incombera de fixer une nouvelle date d'exécution forcée, le sous-locataire Z. \_\_\_\_\_ en étant avisé.

**4.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé attaqué annulé, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour reprise de la procédure dans le sens des considérants.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 400 fr. (art. 236 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain des cause, les recourants ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 800 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3 TAg; tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** Le prononcé est annulé et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour reprise de la procédure au sens des considérants.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs).
- IV.** Les intimés A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux recourants A. et B.V.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 avril 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jaques Lauber (pour A. et B.V. \_\_\_\_\_),
- M. et Mme B.S. \_\_\_\_\_ et A.S. \_\_\_\_\_.

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 :