

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 15 avril 2026

Composition : M. WINZAP, vice-président
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 322 al. 1 et 341 al. 3 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **J.**_____ et **I'A.**_____, tous deux intimés, à [...], contre l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 18 mars 2026 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **N.**_____ **SA**, requérante, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par décision rendue le 15 septembre 2025 sous forme de proposition de jugement dans la cause opposant l'A._____, L._____, S._____, T._____, M._____ et J._____, en qualité de locataires, à N._____ SA, en qualité de bailleresse, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) a notamment dit que le congé notifié le 6 août 2024 pour le 30 septembre 2024 et portant sur le local d'environ 400 m² sis [...], ainsi que sur le local d'environ 70 m² sis [...] (ci-après : les locaux litigieux) à Lausanne était valable (I), octroyé un délai raisonnable au 31 octobre 2025 aux locataires pour quitter les locaux mentionnés sous chiffre I et les rendre propres, libres de tout objet et de tout occupant (II) et dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée directe de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin, l'ouverture forcée des locaux et ce en application des art. 236 al. 3 et 337 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (III).

Les 10 et 12 novembre 2025, L._____, S._____, par son curateur D._____, et T._____ ont signé une convention avec N._____ SA au terme de laquelle ils ont notamment reconnu leur qualité de locataires des locaux litigieux et acquiescé aux conclusions prises par cette dernière portant sur leur restitution.

1.2 Par requête du 25 novembre 2025, N._____ SA a conclu, avec suite de frais, à ce que le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le premier juge) procède à l'exécution forcée de la proposition de décision du 15 septembre 2025, afin que les locaux litigieux lui soient restitués.

Dans le cadre du délai qui leur a été imparti pour se déterminer, L._____, S._____, par son curateur D._____, et T._____ ont acquiescé aux conclusions en exécution forcée de l'expulsion prises par

N._____ SA. M._____ ne s'est pas déterminé. Enfin, J._____ et l'A._____ s'y sont opposés.

1.3 Par ordonnance d'exécution forcée du 18 mars 2026, adressée pour notification aux parties le 25 mars 2026, le premier juge a ordonné l'exécution forcée pour le mercredi 22 avril 2026 à 9h00 (I), dit que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix (II), fait injonction aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis (III), donné avis à la partie intimée, soit les locataires, qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée (IV) et dit que les frais seront fixés à l'issue de la procédure (V).

En droit, le premier juge a retenu qu'en tant que L._____, S._____, par son curateur D._____ et T._____ avaient acquiescé aux conclusions prises par N._____ SA, il n'y avait pas lieu d'examiner si celle-ci disposait d'une décision exécutoire à leur égard. Il a ensuite considéré que les arguments invoqués par J._____ et l'A._____ relevaient du fond, ce qui n'était pas recevable au stade de l'exécution forcée. Le premier juge a constaté que M._____, J._____ et l'A._____ ne remettaient pas en cause la validité de la proposition de décision du 15 septembre 2025 et qu'en tant qu'ils n'avaient ni prouvé, ni même allégué, avoir fait opposition à celle-ci, elle constituait bien une décision exécutoire au sens de l'art. 341 al. 1 CPC, de sorte que la requête en expulsion déposée par N._____ SA à l'encontre des locataires devait être admise.

2. Par acte daté du 4 avril 2026 et remis à la Poste suisse le 6 avril 2026, J._____ et l'A._____ (ci-après : les recourants) ont interjeté recours contre cette ordonnance en concluant à son annulation.

3.

3.1 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 (CREC 15 janvier 2025/4 consid. 1.1). 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).

3.2 En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision ordonnant une exécution forcée, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

4. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de l'autorité de recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité de recours doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte de recours. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte de recours fixe ainsi en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité de recours doit répondre eu égard au principe

d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

5.

5.1 Les recourants exposent ne jamais avoir signé de contrat de bail à loyer mais uniquement un contrat de « location-vente », de sorte que le bail souffrirait, selon eux, d'un vice de forme. Ils estiment encore n'avoir jamais signé de nouveau contrat de bail avec « les nouveaux propriétaires » de sorte que les loyers qu'ils ont payés, et qu'ils considèrent comme trop élevés, auraient été encaissés de manière abusive. Les recourants ajoutent qu'ils ont dépensé « plus de 400'000 CHF » pour remettre les locaux litigieux en état et qu'ils devraient en être considérées « dans les faits » comme les « vrais propriétaires ».

5.2

5.2.1 Conformément à l'art. 338 al. 1 CPC, si une décision ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution. Il s'agit de la voie subsidiaire de l'exécution indirecte. Le requérant doit établir les conditions de l'exécution de la décision et fournir les documents nécessaires (CREC 14 septembre 2023/191 ; CREC 30 novembre 2022/278 ; CREC 6 octobre 2016/404).

5.2.2 Selon l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision qui lui est soumise. En sus du caractère formellement exécutoire au sens de l'art. 336 CPC, l'exécution forcée suppose que l'obligation constatée dans la décision ou le substrat de décision puisse effectivement être exécutée (TF 4A_269/2012 du 7 décembre 2012 consid. 3.2). En matière d'exécution forcée d'une décision ne portant pas sur le versement d'une somme d'argent ou la fourniture de sûretés, la décision n'est exécutoire que lorsqu'elle décrit l'obligation à exécuter avec une précision suffisante sous l'angle matériel, local et temporel, de façon que le juge chargé de l'exécution n'ait pas à élucider lui-même ces questions (TF 5A_70/2021 du 18 octobre 2021 consid. 4.1 ; TF

4A_287/2020 du 24 mars 2021 consid. 2.2 ; TF 4A_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 2.2, *in* RSPC 2018 139 note Droese).

5.2.3 Dans la procédure d'exécution, le débiteur de la prestation ne peut soulever des objections contre l'exécution que de manière très limitée. D'une part, il peut soulever des objections formelles, notamment contre la force exécutoire en tant que telle (cf. art. 336 CPC), ou des objections procédurales qui sont en rapport avec la procédure d'exécution. D'autre part, il peut soulever des objections de droit matériel – telles que notamment l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due – mais uniquement dans la mesure où celles-ci reposent sur des faits qui ne sont survenus que depuis la notification de la décision (*vrais nova*) (art. 341 al. 3 CPC ; ATF 145 III 255 consid. 5.5.2 ; TF 5A_455/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2 ; CREC 4 mars 2025/47). L'intimé à l'exécution supporte le fardeau de l'allégation et de la preuve d'une telle objection 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 28 août 2025 consid. 2.3.3). Il 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, RSPC 2021 451 ; CREC 4 mars 2025/47). En effet, au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, la partie intimée ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée (TF 4A_432/2019 précité consid. 3.3.2 ; TF 5A_167/2017 précité consid. 6.2 ; TF 5D_124/2015 précité consid. 2.3.3)

5.3 En l'espèce, lorsque les recourants indiquent que le contrat de bail à loyer souffrirait d'un vice de forme, ils contestent le fond, ce qui n'a pas lieu d'être dans le cadre d'un recours contre une ordonnance d'exécution forcée. Ils reprennent d'ailleurs les mêmes arguments que ceux

développés en première instance portant sur le droit de préemption conventionnel avec le précédent propriétaire et l'absence de bail à loyer avec le propriétaire actuel, ceci sans critiquer le raisonnement opéré par le premier juge, notamment en lien avec la proposition de décision du 15 septembre 2025. Les griefs des recourants sont ainsi irrecevables (cf. consid. 5.2.3 *supra*).

Quant aux questions développées par les recourants en lien avec les travaux entrepris dans les locaux et les dégâts allégués, elles sont exorbitantes de la motivation de l'ordonnance entreprise, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

En définitive, les recourants ne contestent pas le caractère définitif et exécutoire de la proposition de jugement du 15 septembre 2025, pas plus qu'ils n'objectent que N. _____ SA n'aurait pas été légitimée à en requérir l'exécution forcée conformément aux chiffres II et III de son dispositif qui prévoient en substance qu'après un délai raisonnable octroyé jusqu'au 31 octobre 2025, les locataires devaient quitter les locaux litigieux sous peine d'expulsion. Force est ainsi de constater que la requête du 25 novembre 2025 déposée par N. _____ SA se fonde bien sur une décision définitive et exécutoire portant sur une obligation exécutable, de sorte que les conditions pour donner droit à la requête de N. _____ SA étaient bien réalisées.

6. Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Il peut être statué sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, BLV 270.11.5]), ni dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 irrecevable.

- II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du

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

- M. J. _____ et Mme [...] (pour l'A. _____),
- M. J. _____ (personnellement),
- Mme Laura Emilia Jaatinen (pour N. _____ SA),
- Me Lionel Hulliger (pour M. L. _____, Mme S. _____ et Mme T. _____),
- M. M. _____.

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 Lausanne.

La greffière :