

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 21 juillet 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Denys  
Greffière : Mme Rossi

\* \* \* \* \*

**Art. 20 et 21 LPEBL; art. 489 ss CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.X.**\_\_\_\_\_ et **B.X.**\_\_\_\_\_, à Gland, contre l'avis d'exécution forcée rendu le 27 avril 2009 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les recourants d'avec **Y.**\_\_\_\_\_, domicile élu à Nyon.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 13 février 2009 rendue sur requête du bailleur Y.\_\_\_\_\_, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à B.X.\_\_\_\_\_ et A.X.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le jeudi 12 mars 2009 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4,5 pièces [...] avec cave [...], place de parc extérieure [...] et place de parc intérieure [...]), à Gland (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force selon les règles prévues aux art. 508 ss CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) (II), arrêté les frais et dépens de la procédure (III et IV) et dit que l'ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

Le 17 mars 2009, le bailleur a requis de cette magistrate l'exécution forcée de l'ordonnance susmentionnée, ainsi que, conformément à l'art. 21 al. 2 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), la suspension de l'ordonnance pour une durée de six mois.

Le 20 mars 2009, la juge de paix a prolongé la validité de dite ordonnance jusqu'au 12 septembre 2009.

Par courrier du 30 mars 2009, le mandataire d'Y.\_\_\_\_\_ a informé les locataires que le bailleur acceptait leur proposition du 20 mars 2009 d'amortir la garantie et les arriérés de loyer par des versements de deux loyers chaque fin de mois, «pour autant que les indemnités d'occupation soient intégralement à jour au 31 août 2009, - y compris l'indemnité d'occupation de septembre 2009 échue le 1<sup>er</sup> septembre 2009 -, et que les intérêts et frais que votre retard a occasionnés soient réglés dans le délai précité». Un plan d'amortissement détaillant les montants dus ainsi que les modalités et dates de paiement était présenté. Il était encore précisé que «le non versement d'un amortissement aux échéances précitées (...) rendrait immédiatement exigible l'entier des valeurs dues; la

procédure d'expulsion dirigée contre vous auprès du Juge de Paix du district de Nyon suivra alors immédiatement son cours».

Le 24 avril 2009, le bailleur a demandé à la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion.

Par avis d'exécution forcée du 27 avril 2009, notifié le 5 mai 2009 aux locataires, la Juge de paix du district de Nyon a fixé l'exécution forcée au mercredi 3 juin 2009 à 9 heures.

**B.** Par acte du 16 mai 2009, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cet avis, concluant à son annulation et requérant l'effet suspensif. Ils ont produit deux pièces.

Par décision du 19 mai 2009, le Président de la Chambre des recours a accordé l'effet suspensif, la question d'une éventuelle inefficacité du congé à raison d'une disproportion entre le montant réclamé dans la commination et celui effectivement exigible méritant plus ample examen.

Dans leur mémoire du 11 juillet 2009, les recourants ont développé leurs moyens et produit des pièces.

L'intimé Y.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens de première et deuxième instance, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1. a)** Le recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouvert contre l'avis d'exécution forcée rendu en application de l'art. 21 al. 1 LPEBL (JT 2001 III 13 c.1a).

**b)** Le recours a été déposé dans les dix jours dès la réception, le 5 mai 2009, de la décision attaquée, soit en temps utile (art. 492 al. 2 CPC) par les locataires expulsés. Bien que la date prévue pour l'expulsion forcée soit passée, le recours a encore un intérêt: l'expulsion ayant été évitée par l'effet suspensif, et non du fait de l'inaction du bailleur, les locataires doivent savoir si, mis à part la question de la date, le principe de l'exécution forcée est fondé (Ch. rec., 13 juin 2008, n° 265/I).

**c)** Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, 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). Vu l'absence de distinction entre les moyens de nullité et de réforme (art. 498 al. 1 CPC), il appartient à la juridiction supérieure de déterminer, suivant les cas, si l'une ou l'autre des critiques formulées est fondée et si elle doit entraîner la réforme de la décision attaquée, son annulation complète ou encore le renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouveau jugement. La juridiction de recours ne doit annuler une décision que s'il ne lui est pas possible de faire autrement, soit parce qu'elle est en présence d'une procédure informelle, soit parce qu'elle constate la violation d'une règle essentielle de la procédure à laquelle elle ne peut elle-même remédier et qui est de nature à exercer une influence sur la solution de l'affaire (JT 2002 III 186 c. 1d; JT 2000 III 8 c. 1c; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 492 CPC, p. 763). La Chambre des recours n'est pas liée par les conclusions des parties et retient même des moyens de nullité non articulés par le recourant lorsqu'il s'agit de vices apparents qui affectent la décision attaquée (JT 2000 III 8; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 492 CPC, p. 763).

En l'espèce, les recourants concluent à l'annulation de l'avis d'exécution forcée.

**2. a)** Les recourants invoquent que la mise en demeure du 8 octobre 2008 mentionne les loyers des mois de novembre et décembre 2008 qui n'étaient pas en retard à ce moment-là et qu'au vu du courrier du mandataire de l'intimé du 30 mars 2009, ils avaient de bonne foi compris qu'ils disposaient d'un délai jusqu'à fin août 2009 pour «régulariser la situation».

**b)** L'art. 21 al. 1 LPEBL prévoit que le juge requis procède à l'expulsion forcée sans nouvelle sommation, après simple avis aux parties. Il n'y a pas de nouvelle audition de ces dernières. Au demeurant, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen et peut, au besoin, réparer une éventuelle violation du droit d'être entendu (ATF 130 II 530 c. 7.3; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 2 CPC, p. 11). Les recourants ont été en mesure d'exposer à nouveau leur point de vue dans le cadre du recours. La procédure est ainsi formellement correcte.

Saisi d'une requête d'expulsion forcée, le juge de paix n'a pas à procéder à un nouvel examen du fond. Son pouvoir se limite à vérifier sa compétence et l'existence d'un jugement exécutoire ou d'un acte assimilé (JT 1990 III 19 et les arrêts cités). Il doit également vérifier si le délai péremptoire de deux mois, prolongé jusqu'à six mois lorsqu'il est sursis à l'exécution forcée avec l'accord du bailleur, dès la date fixée dans l'ordonnance (art. 20 al. 2 et 21 al. 2 LPEBL) a été respecté.

Ainsi, le juge de l'expulsion n'a pas à procéder à un examen de l'ordonnance d'expulsion, comme c'est du reste le cas d'une manière générale en matière d'exécution forcée (art. 512 ss CPC; cf. JT 2004 III 102 c. 2a). L'ordonnance d'expulsion est certes susceptible de relief et de recours. Mais, si le relief n'est pas demandé ou encore si le recours n'est pas exercé en temps utile ou s'il a été écarté, cette même ordonnance devient définitive et exécutoire (art. 18 LPEBL); elle a autorité de chose jugée (Ch. rec., 13 juin 2008, n° 265/I précité).

**c)** En l'espèce, le premier juge était compétent, l'appartement en cause se situant dans le district de Nyon. L'ordonnance d'expulsion du

13 février 2009, définitive et exécutoire puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours, a fixé aux locataires un délai au 12 mars 2009 pour quitter les locaux loués. Une requête d'expulsion forcée pouvait dès lors être formée dans un délai de deux mois dès cette date (art. 20 al. 2 LPEBL), à savoir jusqu'au 12 mai 2009. La requête formée par l'intimé le 17 mars 2009 l'a ainsi été en temps utile. A la demande de celui-ci, la juge de paix a sursis à l'exécution forcée et prolongé au 12 septembre 2009 la validité de l'ordonnance d'expulsion, comme l'y habilitait l'art. 21 al. 2 LPEBL. L'intimé ayant requis l'exécution forcée par lettre du 24 avril 2009, alors que l'ordonnance d'expulsion était valide, la décision attaquée est formellement correcte.

Les recourants invoquent la lettre du 30 mars 2009 et l'accord passé avec l'intimé au sujet du paiement de la garantie et des arriérés de loyer. Toutefois, un tel accord ne saurait avoir pour effet d'ôter à l'ordonnance d'expulsion son autorité de chose jugée. Sur la base de cette décision, l'intimé conservait dès lors la faculté de requérir l'exécution forcée en cas de non respect de cet accord, ainsi qu'il s'en était expressément réservé le droit dans le courrier précité. En effet, il y indiquait que le non versement d'un amortissement aux échéances prévues rendrait immédiatement exigible l'entier des valeurs dues et que la procédure d'expulsion suivrait alors immédiatement son cours. Le moyen invoqué par les recourants doit par conséquent être rejeté, ainsi que, pour le même motif, leur allégation selon laquelle ils n'auraient pas compris la portée d'une déclaration du bailleur dans le cadre de cet accord. Au demeurant, ce dernier ne présente aucune ambiguïté et expose un plan d'amortissement détaillant les montants dus, ainsi que les modalités et dates de paiement.

**d/aa)** Selon la jurisprudence, la sécurité du droit s'oppose à ce qu'un vice de procédure entraîne la nullité absolue du jugement. Sauf cas tout à fait exceptionnel, soit en cas de vice particulièrement grave, le jugement ne peut qu'être annulé, par les voies de recours et dans les délais prévus à cet effet (JT 1990 III 100 c. 4; JT 1990 III 19 c. c; Hohl, Procédure civile, t. II, 2002, n<sup>os</sup> 1881 ss, pp. 88-89; Habscheid,

Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2<sup>ème</sup> éd., 1990, n<sup>os</sup> 458-460, pp. 258-259; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 1979, n<sup>o</sup> 1 p. 78, et n<sup>o</sup> 5 p. 280; Ch. rec., 20 juillet 2009, n<sup>o</sup> 385/I; Ch. rec., 13 juin 2008, n<sup>o</sup> 265/I précité).

La jurisprudence considère que l'on ne saurait en principe contester une décision d'exécution reposant sur une décision antérieure pour le seul motif que la première décision serait inconstitutionnelle. Une exception est toutefois prévue lorsque des droits inaliénables et imprescriptibles sont invoqués, savoir la liberté personnelle, la liberté d'établissement, la liberté de croyance, la liberté de culte, le droit au mariage ainsi que l'interdiction de la prison pour dette et des peines corporelles (ATF 118 Ia 209 c. 2b, JT 1994 I 638; TF 5P.19/2005 du 25 mai 2005 c. 1.2).

**bb)** En l'espèce, les recourants ne soutiennent pas que l'ordonnance d'expulsion du 13 février 2009 aurait été atteinte d'un vice procédural si grave qu'elle en serait radicalement nulle. Ils ne font pas davantage valoir qu'elle violerait leurs droits inaliénables et imprescriptibles au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il n'y a donc pas lieu d'examiner, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée, les griefs de fond relatifs à la validité du congé. S'il est vrai que le bailleur ne peut résilier le contrat que si la dette de loyer est exigible, ce qui est le cas dès que le terme contractuel de paiement est échu (cf. art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 665), il faut toutefois admettre qu'en l'occurrence la question de l'éventuelle inefficacité du congé a été tranchée, serait-ce implicitement, par l'ordonnance d'expulsion du 13 février 2009, revêtue de l'autorité de la chose jugée. Cette problématique n'est plus, à ce stade, susceptible d'entacher l'avis d'exécution forcée lui-même. C'est dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'ordonnance d'expulsion que les recourants auraient dû faire valoir que la mise en demeure mentionnait des loyers non encore échus à cette date, en particulier en interjetant un recours contre dite ordonnance. Ils ne sont plus habilités à le faire au stade actuel

de la procédure (dans le même sens, Ch. rec., 20 juillet 2009, n° 385/I précité; Ch. rec., 13 juin 2008, n° 265/I précité).

**3.** En conclusion, le recours doit être rejeté et l'avis d'exécution forcée confirmé. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à nouveau la date de l'exécution forcée, une fois les considérants écrits du présent arrêt adressés pour notification aux parties.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 427 fr. (art. 230 al. 2 et 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 200 francs.

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 rejeté.
- II.** L'avis d'exécution forcée est confirmé.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à nouveau la date de l'exécution forcée, une fois les considérants écrits du présent arrêt adressés pour notification aux parties.
- IV.** Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 427 fr. (quatre cent vingt-sept francs).

**V.** Les recourants A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs solidaires de l'intimé Y.\_\_\_\_\_ de la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 juillet 2009

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

La greffière :

Du

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

- Mme A.X.\_\_\_\_\_,
- M. B.X.\_\_\_\_\_,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour Y.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 12'780 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 Nyon.

La greffière :