

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 juin 2018

---

Composition : M. PELLET, vice-président  
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 169 CC ; 266m, 266n CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...], contre l'avis d'exécution forcée rendu le 4 mai 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant **S.**\_\_\_\_\_, à Bussigny, d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par avis d'exécution forcée du 4 mai 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a, en application de l'art. 337 CPC, à la suite de la requête du 26 mars 2018 de la partie bailleresse D.\_\_\_\_\_, fixé au vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018 à 11h00 l'expulsion forcée de l'appartement de 2.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage, R.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 17 mai 2018, J.\_\_\_\_\_ a recouru contre l'avis du 4 mai 2018 et a conclu à la nullité de la résiliation de bail donnée à S.\_\_\_\_\_ selon formule officielle du 27 juillet 2017 pour le 31 août 2017 et à l'annulation de l'avis d'exécution forcée du 4 mai 2018, subsidiairement à ce que l'avis d'exécution forcée ne lui soit pas opposable.

Elle a produit un bordereau de douze pièces et a requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours.

Par réponse du 13 juin 2018, D.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours du 17 mai 2018 et à ce qu'ordre soit donné au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois de notifier sans délai aux parties un nouvel avis d'exécution forcée.

Par courrier du 23 mai 2018, la Juge déléguée de la Chambre de céans a octroyé l'effet suspensif au recours.

Par courrier du 15 juin 2018, J.\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur la réponse du 13 juin 2018 et a maintenu ses conclusions.

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

**1. a)** Par contrat du 14 décembre 2015, S.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de 2.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis R.\_\_\_\_\_. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> février 2016. Il se renouvelle de mois en mois, sauf avis de résiliation donné ou reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance.

**b)** S.\_\_\_\_\_ s'est marié le 8 avril 2016 avec J.\_\_\_\_\_, qui est venue vivre à son domicile de [...].

**2. a)** Suite à des retards dans le paiement du loyer, le bailleur a adressé une formule officielle de résiliation de bail à S.\_\_\_\_\_ le 27 juillet 2017, résiliant le bail pour le 31 août 2017.

**b)** Par courrier du 4 août 2017, S.\_\_\_\_\_ a contesté cette résiliation de bail par devant la Commission de conciliation.

**c)** Par requête du 4 septembre 2017 adressée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, D.\_\_\_\_\_ a conclu à l'expulsion de S.\_\_\_\_\_ des locaux occupés dans l'appartement sis à [...].

**d)** Par ordonnance du 6 décembre 2017, le juge de paix a ordonné à S.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres lesdits locaux pour le vendredi 5 janvier 2018.

Par acte du 4 janvier 2018 adressé à la Préfecture de l'Ouest lausannois, S.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont demandé l'annulation de « la procédure d'ordonnance d'expulsion en cours ». Par arrêt du 10 janvier 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré l'appel irrecevable et a renvoyé la cause au juge de paix pour qu'il fixe à S.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble litigieux.

**e)** Par avis du 27 février 2018, le juge de paix a imparti à S.\_\_\_\_\_ un nouveau délai au 23 mars 2018 pour quitter et rendre libres les locaux occupés.

Par écrit du 9 mars 2018, J.\_\_\_\_\_ a formé auprès de la Chambre de céans un recours à l'encontre de la décision du 27 février 2018.

Par arrêt du 13 mars 2018, la Chambre de céans a déclaré le recours du 9 mars 2018 irrecevable au motif qu'il n'était pas dirigé contre un avis d'exécution forcée mais contre une décision fixant un nouveau délai de départ, de sorte qu'il était prématuré.

**3.** Par requête du 26 mars 2018 adressée au juge de paix, la bailleresse a relevé que le « locataire et son épouse » n'avaient pas quitté l'appartement litigieux de sorte qu'elle a requis l'expulsion forcée des locaux.

### **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, 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).

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).

**1.2** En l'espèce, J.\_\_\_\_\_ est l'épouse du locataire expulsé et, en cette qualité, elle est légitimée à faire recours, puisque le prononcé litigieux porte atteinte à ses intérêts.

L'avis d'exécution forcée avait pour destinataire Me César Montalto, qui représente les intérêts de J.\_\_\_\_\_. Le mandataire a réceptionné cet avis le 7 mai 2018 et en a informé sa mandante le même jour. Il s'ensuit que le recours, déposé le 17 mai 2018, soit dans le délai de 10 jours, est intervenu en temps utile.

Le recours est recevable.

## **2.**

**2.1** Le présent recours tend à faire annuler l'avis d'exécution forcée du 4 mai 2018 pour cause de nullité de la résiliation de bail.

**2.2** Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO).

Les art. 169 CC, 266m et 266n CO ont été conçus dans le même but et tendent à protéger de manière particulière les époux ou partenaires enregistrés dans leur faculté d'occuper le logement de la famille. La notion de logement de famille recouvre le lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de la famille. Seuls bénéficient de

cette protection les époux mariés avec ou sans enfant(s) (ATF 136 III 257 consid. 2.1 p. 259) et les partenaires enregistrés (RO 2005 5702). La double notification de l'art. 266n CO a pour but de protéger l'époux (ou le partenaire enregistré) non titulaire du bail contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être ainsi privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du bail (ATF 118 II 42 consid. 3b ; ATF 139 III 7 consid. 2.3.1).

Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO. Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO; ATF 137 III 208 consid. 2.4 ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105) et ce même si le conjoint en a eu connaissance d'une autre manière (Barrelet, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bohnet/Carron/Montini [éd.], 2014, n. 9 ad art. 266n CO et la référence citée). Il importe peu que le bailleur soit ou non de bonne foi, ou que l'absence de notification soit ou non fautive (Barrelet, *ibidem* et les références citées).

En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (par exemple : divorce ou séparation). Il faut toutefois préciser que le bailleur est réputé être informé des faits qui ont été portés à la connaissance de ses auxiliaires (Conod/Bohnet, *op. cit.*, n. 12.4, p. 177). Si le locataire a le devoir d'informer son bailleur en cas de mariage, il n'en demeure pas moins que le conjoint non-locataire ne perd pas ses droits, en cas d'omission, sous réserve, exceptionnellement, d'abus de droit (Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, n. 25.6.4, p. 680 ; Muriel Barrelet, *op. cit.*, n. 35 ad art. 266m CO). Lorsqu'il y a mariage, il y a présomption de fait que les époux vivent sous le même toit (Conod/Bohnet, *Droit du bail, Fond et procédure*, 2014, n. 12.4, p. 177).

Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure (CACI 4 septembre 2013/449 et les réf. citées). L'autorité de conciliation et les autorités judiciaires doivent constater d'office la nullité

d'une résiliation même si, à la limite, aucune partie n'a soulevé le moyen ; il s'agit d'une nullité absolue, qui peut être invoquée par le locataire en tout temps (Conod/Bohnet, op. cit. n. 12.6, p. 180). Le Tribunal fédéral se montre extrêmement rigoureux dans l'application des art. 266l à 266n CO et le bailleur doit être vigilant et veiller à ce que toutes les conditions formelles soient remplies en matière de résiliation (Conod/Bohnet, *ibidem*).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger que celui qui veut priver par la force une personne du logement qu'elle occupe doit bénéficier d'un titre exécutoire à l'égard de cette personne (TF 4P.133/1999, SJ 2000 19 consid. 2b/aa ; TF 5P.2512007, consid. 5.1). La Haute Cour a même annulé un ordre d'évacuation qui visait deux époux, tout en se fondant sur un jugement rendu exclusivement à l'encontre de l'épouse et ce alors même qu'une décision antérieure visait les deux conjoints, considérant que la procédure stricte et formaliste de l'exécution forcée ne saurait s'accommoder d'une « imprécision de plume » quant au jugement à exécuter (TF 5P.25/2007 précité).

Ainsi si, après l'échéance du bail, le bailleur veut obtenir l'expulsion du logement de la famille, il doit diriger la requête à fin d'expulsion à l'encontre des deux conjoints, dans la mesure où un jugement qui prononce l'expulsion d'un conjoint n'est pas exécutoire contre l'autre (Barrelet, op. cit., n. 13 ad art. 266n CO).

**2.3** En l'espèce, la résiliation du bail n'a pas été notifiée sur formule officielle à la recourante, en qualité de conjointe du locataire, alors qu'elle aurait dû l'être en vertu de l'art. 266n CO. Il n'apparaît pas plus que la recourante se soit vu notifier une quelconque mise en demeure pour retard dans le paiement du loyer. Ces vices entraînent la nullité du congé selon l'art. 266o CO.

L'intimée estime que l'indication du mariage par son locataire est tardive dans le cadre de la procédure, de sorte que son comportement

serait constitutif d'un abus de droit et ne justifierait dès lors pas la protection de l'art. 266o CO.

On ne saurait dire qu'il y a eu abus de droit du fait que le locataire aurait tu sciemment son mariage en vue de retarder le plus possible son expulsion, puisque l'épouse est intervenue dans la procédure dès la connaissance de la première décision judiciaire, en faisant valoir son statut d'épouse du locataire, alors même qu'elle n'était pas partie à la procédure. Elle a en effet interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, en invoquant déjà les arguments de nullité, mais la Cour d'appel n'est pas entrée en matière en raison de la tardiveté de l'appel. Par la suite, elle a contesté l'avis du 27 février 2018, ainsi que l'avis d'exécution forcée du 4 mai 2018 pour le même motif.

L'intimée ne peut pas être suivie lorsqu'elle soutient qu'au moment de la requête en contestation du congé, le locataire avait « manifestement demandé de l'aide suite à la résiliation qu'il s'est vue notifier », puisqu'il n'apparaît pas que tel était le cas, étant observé que la contestation en question a été faite sur un formulaire pré-imprimé, de l'aveu même de l'intimée. Rien n'indique par ailleurs que la recourante connaissait déjà les droits relatifs à son statut de locataire marié au stade des déterminations et de l'audience d'expulsion. L'argument est infondé.

On doit dès lors constater que le congé est nul et non susceptible de fonder l'avis d'exécution forcée litigieux qui s'appuie sur une ordonnance d'expulsion viciée, conformément à la jurisprudence fédérale rappelée ci-dessus. Si l'avis d'exécution forcée a bien été adressé aux deux conjoints, il n'en demeure pas moins que l'ordonnance d'expulsion sur laquelle l'avis d'exécution forcée se fonde (jugement à exécuter) n'a été prononcée que contre le locataire, la requête à fin d'expulsion n'ayant été dirigée que contre lui. Cette circonstance ne permet pas de rendre un ordre d'expulsion à l'encontre des deux conjoints, comme cela a été fait à tort par le premier juge, ce qui implique que l'avis d'exécution forcée doit être annulé.

L'intimée soutient que l'ordonnance d'expulsion, dont l'exécution a été requise, est définitive et exécutoire et tranche de ce fait définitivement le litige selon le droit matériel ; la question de la validité du congé a donc, de son point de vue, été définitivement tranchée et a autorité de chose jugée.

L'intimée ne peut pas être suivie dans ses explications liées à l'autorité de la chose jugée, au regard de la jurisprudence claire rappelée ci-dessus, laquelle relève notamment que celui qui veut priver par la force une personne du logement qu'elle occupe doit bénéficier d'un titre exécutoire à l'encontre de cette personne. Or, l'ordonnance du 6 décembre 2017 n'a été rendue qu'à l'encontre de S.\_\_\_\_\_.

### **3.**

**3.1** Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, et l'avis d'exécution forcée du 4 mai 2018 doit être annulé.

**3.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée D.\_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci devra rembourser à l'appelante la somme de 100 fr. au titre de son avance de frais de deuxième instance.

L'intimée versera en outre à l'appelante la somme de 500 fr. (art. 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6) à titre 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 admis.

- II.** L'avis d'exécution forcée du 4 mai 2018 est annulé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée D.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'intimée D.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante J.\_\_\_\_\_ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

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

- Me César Montalto (pour J.\_\_\_\_\_),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour D.\_\_\_\_\_).

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 l'Ouest lausannois ;
- S.\_\_\_\_\_.

Le greffier :