

La **personne décédée** n'a **pas la capacité d'être partie** et ne peut donc former recours au Tribunal fédéral ; le **défaut** peut cependant être **réparé** lorsque la **désignation inexacte d'une partie peut être rectifiée**, soit s'il n'existe **aucun doute raisonnable dans l'esprit du juge et des parties** sur l'identité de ladite partie ; tel est le cas en l'occurrence, les locataires recourants n'ayant appris que durant la procédure fédérale que la bailleuse était décédée depuis plusieurs mois (c. 1).

Une **décision** n'est **nulle** que dans des **cas exceptionnels**, lorsque les circonstances sont telles que le **système d'annulabilité** n'offre manifestement pas la protection nécessaire, notamment en cas de graves vices de procédure ou d'incompétence qualifiée de l'autorité ; en l'espèce, la bailleuse était décédée lorsque son mandataire a requis en son nom l'exécution forcée d'une transaction judiciaire prévoyant que les locataires quitteraient les locaux à une certaine date ; ce vice n'est cependant pas d'une gravité suffisante pour entraîner la nullité de la décision, comme l'invoquent les recourants (c. 2).

Une **transaction judiciaire vaut jugement** et doit le cas échéant **être attaquée par les voies de droit ouvertes contre les jugements** ; elle a force exécutoire et est exécutée comme des jugements ; la transaction peut prévoir directement des mesures d'exécution ; à défaut, une requête d'exécution au juge compétent est nécessaire, conformément aux art. 335 ss CPC (c. 3-4-5).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, Présidente, Klett et Hohl.

Greffier : M. Piaget.

#### Participants à la procédure

1. H.X.,

2. F.X.,

tous les deux représentés par Me Tony Donnet-Monay,  
recourants,

contre

Hoirie de feu A., soit,

1. B.,

2. C.,

tous les deux représentés par Me Nicolas Saviaux,  
intimés.

#### Objet

décision d'exécution d'une transaction judiciaire en matière de bail;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Chambre des recours civile, du 19 janvier 2017.

Faits :

A.

Par contrat du 6 mars 2009, A. a remis à bail à H.X. une maison individuelle, avec garage, à St-Prex. Le loyer mensuel était fixé à 4'150 fr.

La bailleresse a résilié le bail le 14 novembre 2013 pour le 31 mars 2014.

B.

H.X. et son épouse (ci-après : les locataires) ayant saisi la Commission de conciliation, les parties ont passé devant celle-ci une transaction le 13 mars 2014: la résiliation du bail a été reconnue valable et acceptée (ch. 1), une unique prolongation de bail a été prévue jusqu'au 30 septembre 2016 (ch. 2) et les locataires se sont engagés à quitter les locaux loués au plus tard le 30 septembre 2016 à midi, libre de toute personne et de tout objet (ch. 3), les locataires pouvant les quitter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (ch. 4).

Selon le procès-verbal de la conciliation, cette transaction a les effets d'une décision entrée en force, conformément à l'art. 208 al. 2 CPC.

Le 6 octobre 2016, les locataires n'ayant pas quitté les lieux pour l'échéance prévue, la bailleresse a requis, du Juge de paix du district de Morges, l'exécution forcée de la transaction judiciaire du 13 mars 2014.

Les locataires ont conclu principalement à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête d'exécution forcée et plus subsidiairement à ce que la transaction judiciaire soit exécutée d'ici au 31 mars 2017.

Par ordonnance du 22 décembre 2016, la Juge de paix du district de Morges a ordonné l'exécution forcée du ch. 3 de la transaction et fixé la date de l'exécution forcée par l'huissier de paix ou son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, au 2 février 2017 à 9 h, ordonnant aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis par l'huissier de paix et précisant qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée.

Statuant par arrêt du 19 janvier 2017, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours et confirmé l'ordonnance attaquée.

C.

Contre cet arrêt, les locataires ont interjeté un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire le 30 janvier 2017, concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'exécution forcée déposée par la bailleresse est rejetée et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par ordonnance du 31 janvier 2017, il a été ordonné que jusqu'à décision sur la requête d'effet suspensif, aucune mesure d'exécution de la décision attaquée ne soit prise.

La partie intimée n'a pas été invitée à répondre.

Par courrier du 22 février 2017, ayant appris que la bailleresse était décédée le 11 mars 2016, les recourants ont conclu à l'irrecevabilité et à la nullité de la requête d'exécution, pour violation de l'art. 59 CPC et des art. 29 s. Cst.

La partie intimée s'est déterminée le 2 mars 2017, invoquant que la bailleresse aurait toujours été inscrite au registre foncier le 22 octobre 2016.

Les recourants ont répliqué que la radiation au registre foncier serait intervenue le 28 juillet 2016.

Considérant en droit :

1.

1.1. La qualité pour recourir en matière civile au Tribunal fédéral (art. 76 al. 1 LTF), respectivement la qualité d'intimé audit recours sont des conditions de recevabilité du recours, à ne pas confondre avec la qualité pour agir et la qualité pour défendre, qui sont des conditions de droit matériel de l'action.

**La personne décédée n'a pas la capacité d'être partie et ni elle, ni personne en son nom, ne peuvent former un recours au Tribunal fédéral, ou y résister (ATF 129 I 302 consid. 1.2). Si la capacité d'être partie fait défaut à l'une ou à l'autre des parties, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur le recours et statuer au fond, à moins que le défaut ne puisse être réparé. La désignation inexacte d'une partie peut être rectifiée lorsqu'il n'existe, dans l'esprit du juge et des parties, aucun doute raisonnable sur son identité.**

**Dès lors que les locataires recourants ont interjeté recours contre leur bailleuse, dont ils n'ont découvert que durant la procédure fédérale qu'elle est décédée depuis le 11 mars 2016, il s'impose de rectifier la désignation de la partie intimée et, vu le certificat d'héritiers produit, d'indiquer les noms des deux hoirs. On ne saurait en effet faire grief aux locataires recourants de n'avoir pas indiqué correctement leur partie adverse dans leur mémoire de recours et de déclarer leur recours irrecevable pour ce motif.**

1.2. Pour le reste, interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les locataires, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision d'exécution forcée d'une transaction judiciaire passée devant l'autorité de conciliation en matière de bail (art. 72 al. 2 let. b ch. 1 LTF), rendue sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF), dans une affaire de bail dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (vu le loyer mensuel de 4'150 fr., l'engagement à quitter les locaux le 30 septembre 2016 et l'évacuation fixée en première instance au 2 février 2017, soit 4 mois plus tard; art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est donc recevable au regard de ces dispositions. Le recours constitutionnel, qui est subsidiaire, est donc irrecevable.

2.

Par courrier du 22 février 2017, les recourants ont fait valoir que la procédure d'expulsion est fondée sur une requête gravement viciée, déposée au nom d'une personne morte, par un agent d'affaires breveté sans pouvoirs et ils demandent que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable et nulle puisqu'elle a été " déposée par une personne qui n'existait pas et n'avait donc pas la capacité pour agir ".

La question de savoir si les recourants entendent remettre en cause la capacité d'être partie ou la qualité pour agir, ou les deux, de la partie requérante, ou encore la procuration du représentant au moment du dépôt de la requête d'évacuation le 22 octobre 2016, peut demeurer ouverte. En effet, dès lors que la procédure cantonale s'est terminée par un arrêt de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal vaudois, en force (art. 103 al. 1 LTF), toutes ces questions cèdent le pas devant celle de la nullité, respectivement de l'annulabilité de la décision judiciaire que constitue la transaction judiciaire. C'est le lieu de préciser que l'interdiction de prendre des mesures d'exécution de la décision attaquée jusqu'à décision sur la requête d'effet suspensif, telle que celle statuée par ordonnance du 31 janvier 2017, n'enlève pas à l'arrêt attaqué sa force de chose jugée, mais uniquement sa force exécutoire.

2.1. Selon la jurisprudence, **la nullité absolue ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis les cas de nullité expressément prévus par la loi, la nullité ne doit être admise qu'exceptionnellement, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions près la nullité d'une décision; en revanche, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 132 II 21 consid. 3.1; 130 III 430 consid. 3.3; 129 I 361 consid. 2.1).**

2.2. En l'espèce, par transaction judiciaire du 13 mars 2014, valant jugement, les locataires se sont engagés envers leur bailleuse à quitter les lieux loués au plus tard au 30 septembre 2016. Celle-ci était certes décédée (le 11 mars 2016) au moment du dépôt de la requête d'exécution le 22 octobre 2016. Ce vice n'est toutefois pas d'une gravité telle qu'il imposerait d'admettre la nullité de l'arrêt rendu. En effet, il ne se justifie pas de porter atteinte à la sécurité du droit en déclarant nulle une décision judiciaire, alors que l'objet du litige, dans une telle procédure d'exécution forcée, n'est pas modifié du seul fait du décès de la bailleuse. Les locataires ne subissent non plus aucune atteinte à leurs droits procéduraux. Il s'ensuit que la décision attaquée doit être considérée comme simplement annulable. Partant, le grief de nullité soulevé par les recourants doit être rejeté. Il doit en aller de même du grief tiré d'un défaut de procuration au moment du dépôt de la requête, la ratification ultérieure n'étant d'ailleurs pas contestée, ni contestable.

3.

Les locataires recourants s'opposent à l'exécution forcée de leur obligation de quitter les locaux précédemment loués conformément à la transaction judiciaire du 13 mars 2014 pour cinq motifs, à l'appui desquels ils invoquent différentes violations du droit:

- 1) la nullité de la transaction;
- 2) la nullité de la décision d'exécution;
- 3) la requête abusive de l'exécution;
- 4) la violation du droit d'être entendu;
- 5) l'arbitraire.

4.

Les recourants soutiennent premièrement que la transaction judiciaire passée devant l'autorité de conciliation le 13 mars 2014 serait nulle.

4.1. Tout d'abord, elle serait nulle parce qu'elle n'a été signée que par l'époux locataire, qu'elle n'a pas été signée par l'épouse locataire, qui avait été dispensée de comparaître à l'audience de conciliation, et que celle-ci n'a pas été représentée par son époux. Par conséquent, l'exécution de cette transaction, c'est-à-dire leur expulsion, ne pourrait être ordonnée par le juge de l'exécution. L'arrêt attaqué retient que l'époux a conclu la transaction en son nom et en celui de son épouse. Il s'agit là d'une constatation de fait.

En tant que les recourants se limitent à affirmer que l'épouse n'a pas été représentée par une tierce personne, qui " aurait probablement pu être son époux, voire son avocat ", alors qu'ils précisent que l'époux a signé la transaction sous la mention " Pour la partie locataire: H.X. pr. F.X. ", ils ne démontrent pas l'arbitraire de la constatation de la cour cantonale. Il s'ensuit que le grief de nullité de la transaction, qui ne repose pas sur les faits constatés (sans arbitraire), est irrecevable.

4.2. Ensuite, la transaction serait nulle parce que l'art. 204 CPC, ainsi que les art. 266n, 226o et 273 al. 2 CO auraient été violés.

En l'espèce, cette transaction en son ch. 1 stipule que la résiliation a été reconnue valable et acceptée.

**Les recourants méconnaissent que cette transaction passée en justice vaut jugement** (art. 241 al. 2 CPC) **et doit donc être attaquée par les voies de droit ouvertes contre les jugements**. Comme on vient de le rappeler dans un autre contexte (consid. 2), une décision judiciaire n'est nulle que lorsqu'elle est affectée de vices si graves que le système de l'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. En l'espèce, aucune circonstance exceptionnelle ne justifie de déroger au système de l'annulabilité.

5.

Deuxièmement, à titre subsidiaire, pour le cas où la transaction ne serait pas nulle, les recourants font valoir que la décision d'exécution du 22 décembre 2016 elle-même serait nulle, en substance parce qu'elle ne respecterait pas la procédure d'exécution du CPC.

Comme on vient de le rappeler une décision judiciaire n'est nulle que dans des cas exceptionnels, manifestement non réalisés en l'espèce. Seule la question de son annulabilité doit donc être examinée.

Les recourants méconnaissent la procédure d'exécution des art. 335 ss CPC, comme le leur a déjà expliqué la cour cantonale.

**Les transactions judiciaires ont force exécutoire** (art. 241 al. 2 CPC) **et sont exécutées comme des jugements** (art. 80 al. 2 ch. 1 LP en cas de transaction portant sur une somme d'argent; art. 335 CPC ss en cas de transaction portant notamment sur une obligation de faire).

**La transaction judiciaire passée, qui vaut jugement, retient que les locataires se sont engagés irrévocablement à quitter les locaux au 30 septembre 2016. Dès lors, non seulement le bail a pris fin à cette date, mais encore les locataires se sont engagés à restituer les locaux à cette date, soit à une obligation de faire. La partie bailleuse peut donc agir en exécution de cet engagement, de la même façon qu'elle pourrait le faire si un jugement avait condamné les locataires à restituer les locaux.** C'est ainsi parce qu'ils méconnaissent la nature de la transaction valant jugement que les recourants croient qu'il serait encore nécessaire d'obtenir un jugement les condamnant à restituer les locaux.

**Comme cette transaction valant jugement ne prévoit pas de mesures d'exécution au sens de l'art. 236 al. 3 CPC** (par exemple la faculté pour le bailleur de s'adresser à l'huissier de paix, lequel pourrait requérir la force publique), **elle ne peut pas être exécutée directement** (art. 337 al. 1 CPC). **La partie bailleuse est contrainte d'adresser une requête d'exécution au juge de l'exécution** (art. 338 CPC), **lequel doit, pour respecter le droit d'être entendu de la partie adverse, fixer à celle-ci un bref délai pour se déterminer** (art. 341 al. 2 CPC).

**La procédure suivie étant parfaitement conforme au CPC**, les griefs des recourants doivent être rejetés.

6.

Dans un troisième grief, subsidiaire aux deux premiers, les recourants soutiennent que la requête de la bailleuse était abusive et devait être rejetée parce que cette dernière a intenté contre eux des poursuites chicanières, ce qui les a empêchés de rechercher un autre logement et, partant, de quitter les locaux à la date prévue. Ils estiment que l'abus de droit était recevable au regard de l'art. 341 al. 3 CPC et que c'est à la date du dépôt de la requête, et non au moment du jugement qu'il devait être apprécié.

La cour cantonale a examiné le grief des recourants, formulé alors de manière peu claire, sous l'angle de l'impossibilité objective de s'exécuter: retenant que les poursuites ont été radiées, elle a considéré que les locataires sont, depuis octobre 2016, libres de rechercher un logement.

En tant que les recourants entendent voir leur grief traité sous l'angle de l'abus de droit, soutenant que la requête de la bailleuse était abusive au moment même de son dépôt, ils méconnaissent que les faits postérieurs visés par l'art. 341 al. 3 CPC doivent être des faits susceptibles de modifier la prestation même tranchée par la transaction (le jugement au fond), comme l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption. Comme les recourants se sont engagés par transaction judiciaire à quitter les locaux au plus tard le 30 septembre 2016, on ne voit pas en quoi, par son comportement, la partie bailleuse, qui a intenté contre eux des poursuites en paiement, aurait pu vouloir éteindre, ou simplement reporter (en leur accordant un sursis) leur engagement à restituer les locaux. Les prétentions en restitution des locaux et en paiement reposent sur des fondements juridiques différents, soumis à des voies de droit différentes. Le fait qu'en pratique, une réquisition de poursuite puisse entraver la recherche d'un nouveau logement est sans incidence sur l'obligation des locataires de restituer les locaux qu'ils occupent depuis lors illicitement.

Aucun abus de droit ne pouvant être opposé à la requête d'exécution en vertu de l'art. 341 al. 3 CPC, il n'y a pas à examiner quand le fait en question doit être apprécié.

7.

Dans la mesure où le quatrième grief formulé par les recourants (violation de l'art. 8 CC, ainsi que des art. 152 et 255 CPC) concerne les réquisitions de preuves et la requête de tenue d'une audience qui devaient leur permettre de prouver que les poursuites intentées contre eux par la bailleresse étaient abusives, il est irrecevable puisqu'il porte sur un fait non pertinent, comme on vient de le voir.

On ne voit pas non plus en quoi la cour cantonale aurait violé son devoir de motiver sa décision.

8.

En tant que les recourants se plaignent cinquièmement d'arbitraire, force est de constater qu'ils reprennent sous ce titre leur précédent grief de requête d'exécution abusive de la part de la partie bailleresse.

Le grief d'arbitraire relatif à l'absence de représentation de la locataire par son époux a été traité ci-dessus.

Il sied de rappeler aux recourants que le recours en matière civile permet de faire valoir tous les griefs de droit fédéral, y compris les droits constitutionnels (art. 95 let. a CPC; ATF 133 III 462 consid. 2.3), et que, si ce recours n'est pas ouvert, le recours constitutionnel permet d'invoquer, à l'encontre de la décision cantonale, la violation des droits constitutionnels, laquelle comprend notamment l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application des règles de droit fédéral.

9.

Il s'ensuit que le recours en matière civile doit être rejeté dans la faible mesure où il est recevable. Les frais de la procédure sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral n'ayant pas ordonné d'échange d'écritures sur le fond du recours, mais uniquement sur l'effet suspensif, les recourants, débiteurs solidaires, ne verseront des dépens aux intimés, créanciers solidaires, que pour la détermination sur dit effet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront aux intimés une indemnité de 500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Chambre des recours civile.

Lausanne, le 7 mars 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget