

**Tribunal fédéral - 4A\_674/2014**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 19 février 2015**

**Expulsion ; procédure**

Préjudice irréparable en cas  
de recours contre une  
décision refusant l'effet  
suspensif

Valeur litigieuse en cas de  
contestation de la  
restitution des locaux loués

Transaction sur la  
prolongation du bail nulle  
faute d'accord de l'époux  
du locataire

**Art. 93 al. 1 let. a LTF ;  
13 Cst. ; 311, 325 et  
335 CPC ; 266n, 266o et  
273a CO ; 169 al. 1 CC**

En cas de recours dirigé contre une décision **refusant l'effet suspensif**, il y a **préjudice irréparable** ouvrant la voie du recours au TF lorsque la décision litigieuse porte sur **l'évacuation forcée des locataires** (c. 2).

Lorsque la contestation vise la **restitution de la chose louée**, la **valeur litigieuse** correspond à la **valeur de l'usage des locaux pendant le laps de temps à prévoir** jusqu'au moment où l'expulsion pourra être exécutée par la force publique (c. 3).

Le juge décide **d'accorder ou non l'effet suspensif d'un recours** au sens du CPC en procédant à une pesée des intérêts, en prenant notamment en compte **l'issue probable du recours** ; lorsqu'une **transaction portant sur la prolongation** du bail a été conclue par le locataire et le bailleur **sans l'accord du conjoint** du locataire, elle est **nulle** de plein droit et n'est **pas susceptible d'exécution forcée** (c. 5-6-7).

**Composition**

Mmes et M. les juges Kiss, présidente,  
Klett et Berti, juge suppléant.  
Greffier : M. Thélin.

**Participants à la procédure**

A. et  
B.,  
représentés par Me Flore Agnès Nda Zoa Meiltz, avocate,  
recourants,

contre

Z. SA,  
intimée.

**Objet**

procédure civile; recours; effet suspensif

recours contre l'ordonnance prise le 20 novembre 2014 par le juge délégué de la Chambre des

recours civile du Tribunal cantonal.

Faits :

A.

Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, B. et U. ont conjointement pris à bail un appartement de deux pièces au cinquième étage d'un bâtiment d'habitation sis dans la commune d'Ecublens. Le loyer annuel s'élevait à 9'180 fr., frais accessoires en sus.

Le 25 juin 2010, B. a mis au monde son fils C., qui a pour père A. Les parents se sont mariés à Lausanne le 9 août 2013.

Selon les allégations de A., la bailleresse Z. SA a été avertie de ce mariage au mois de septembre 2013 et invitée à établir un avenant au bail, mais elle n'a donné aucune suite à cette démarche.

Le 30 octobre 2013, par sa gérance, la bailleresse a sommé les locataires de mettre fin à une sous-location non autorisée et de réintégrer l'appartement loué. Le 5 décembre 2013, avec références à la sommation et à l'art. 257f al. 3 CO, la bailleresse a résilié le contrat avec effet au 31 janvier 2014. Un avis officiel de résiliation a été notifié à chacun des deux locataires; aucune notification n'a été faite, semble-t-il, à A.

Par lettres du 12 et du 26 décembre 2013 adressées à la préfecture du district de l'Ouest lausannois, A., B. et U. ont contesté le congé et réclamé son annulation. Tous trois se disaient locataires de l'appartement. La mention « Madame B., épouse de A. » était visible au bas de la première lettre, à proximité des signatures; la mention « Madame & Monsieur A.» figurait au même emplacement sur la deuxième lettre.

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a tenu audience le 18 février 2014. Seuls B. et U. ont été convoqués et mentionnés en qualité d'auteurs de la requête de conciliation. Ils se sont présentés à l'audience. Un collaborateur de la gérance s'est également présenté. La conciliation a abouti en ce sens que les locataires ont reconnu la validité du congé, accepté une prolongation unique du contrat venant à échéance le 30 juin 2014, et promis « irrévocablement » de restituer les locaux à cette date. Cette transaction a été consignée au procès-verbal.

B.

Le 2 juillet 2014, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête tendant à l'exécution forcée de la transaction.

B. et U. ont été l'un et l'autre invités à prendre position. Le 29 septembre 2014, par l'entremise de son avocat, A. est intervenu pour s'opposer à la requête. Parce qu'il n'avait pas reçu notification du congé du 5 décembre 2013 et qu'il n'avait pas pris part à la transaction du 18 février 2014, il tenait ces actes pour nuls au regard des art. 266n et 273a al. 2 CO. Le lendemain 30 septembre, par l'entremise du même avocat, B. a en substance adhéré à la démarche de son époux. U. n'a pas procédé.

Le Juge de Paix s'est prononcé par ordonnance du 3 novembre 2014. Il a ordonné à B. et U. d'évacuer et libérer l'appartement dans un délai échéant le 28 novembre 2014; dès cette date, l'huissier était chargé de l'exécution forcée, « au besoin avec l'ouverture forcée des locaux ». Le juge retient que la transaction du 18 février 2014 est exécutoire, qu'elle ne peut être l'objet d'aucun contrôle au fond et que A., en particulier, n'est pas autorisé à en contester la validité.

C.

Les époux A. et B. ont déféré ce prononcé à la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, par la voie du recours, et ils ont simultanément présenté une requête d'effet suspensif.

Le juge délégué a rejeté cette requête le 20 novembre 2014, au motif que les moyens d'opposition à l'exécution forcée sont à première vue mal fondés. Ce magistrat a relevé que A. n'est pas locataire; il a considéré que « si le locataire a déjà épuisé ses droits selon un jugement entré en force, son conjoint ne peut plus rien entreprendre pour conserver le logement familial ».

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les époux A. et B. requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'ordonnance du juge délégué et de donner effet suspensif à leur recours au Tribunal cantonal.

Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours.

Invitée à répondre, l'intimée Z. SA n'a pas procédé. L'autorité précédente n'a pas présenté d'observations.

Considérant en droit :

1.

A teneur de l'art. 64 al. 1 et 2 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie lorsque celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec (al. 1). Il attribue un avocat à cette partie si la sauvegarde de ses droits le requiert; l'avocat perçoit une indemnité appropriée à verser par la caisse du tribunal (al. 2).

Les frais de la procédure du recours en matière civile - frais judiciaires et honoraires d'avocat - peuvent être évalués à 4'500 francs. D'après les indications qu'ils ont fournies, les recourants jouissent de revenus mensuels au total d'environ 4'900 fr. et assument des dépenses mensuelles d'environ 4'300 fr., y compris le minimum vital pour un couple marié (1'700 fr.), assumant l'entretien d'un enfant de moins de dix ans (400 fr.). La différence de 600 fr. permet de financer cette procédure en moins d'une année. Dans ces conditions, les recourants disposent de ressources suffisantes et ne peuvent donc pas obtenir l'assistance judiciaire devant le Tribunal fédéral.

2.

**Le recours est dirigé contre une décision rejetant une requête d'effet suspensif.** Ce prononcé n'a pas terminé l'instance introduite devant le Tribunal cantonal; il est au contraire incident aux termes de l'art. 93 al. 1 LTF. La recevabilité du recours en matière civile ou d'un recours constitutionnel subsidiaire suppose que ledit prononcé soit de nature à **causer un préjudice irréparable** aux termes de l'art. 93 al. 1 let. a LTF.

Selon la jurisprudence, un préjudice irréparable n'est réalisé que **lorsque la partie recourante subit un dommage qu'une décision favorable sur le fond ne fera pas disparaître complètement**; il faut en outre un dommage de nature juridique, tandis qu'un inconvénient seulement matériel, résultant par exemple d'un accroissement de la durée et des frais de la procédure, est insuffisant (ATF 137 III 380 consid. 1.2.1 p. 382; 134 III 188 consid. 2.2 p. 191; 133 III 629 consid. 2.3.1 p. 632).

**L'art. 13 Cst.** garantit notamment le **respect du domicile**. Pendant la durée du bail à loyer et dans les locaux d'habitation concernés, les recourants ont établi un domicile ainsi protégé. Il se justifie d'admettre **qu'en principe, cette protection se prolonge aussi longtemps que la défenderesse n'a pas obtenu la confirmation définitive, par les autorités judiciaires, de son droit d'obtenir une évacuation forcée. En l'état de la cause, l'exécution de cette évacuation porterait atteinte à l'intégrité du domicile, et cette atteinte ne serait pas entièrement réparée par une décision annulant l'ordonnance du Juge de paix. Les recourants se trouvent donc effectivement menacés d'un préjudice juridique irréparable.**

3.

Dans les affaires pécuniaires concernant le droit du bail à loyer, le recours en matière civile est recevable à condition que la valeur litigieuse s'élève à 15'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. a LTF); lorsque les conclusions pertinentes ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral apprécie la valeur litigieuse (art. 51 al. 2 LTF).

**Dans les contestations portant sur la restitution de locaux occupés par l'une des parties, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où**

**l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique** (arrêts 4A\_178/2012 11 du avril 2012, consid. 2; 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011, consid. 1.1). En l'occurrence, la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties; la durée à prendre en considération est en revanche difficile à évaluer. Il n'est cependant pas nécessaire de s'attarder au calcul de la valeur litigieuse parce que le recours en matière civile peut, si nécessaire et si les conditions de recevabilité correspondantes sont satisfaites, être converti en recours constitutionnel (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

Le refus de l'effet suspensif est une décision portant sur des mesures provisionnelles aux termes de l'art. 98 LTF (ATF 137 III 475 consid. 2 p. 477; 134 II 192 consid. 1.5 p. 196/197); il s'ensuit que le recours en matière civile n'est de toute manière recevable, le cas échéant, que pour violation des droits constitutionnels.

4.

Les recourants invoquent la protection contre l'arbitraire conférée par l'art. 9 Cst. Une décision est contraire à cette disposition constitutionnelle lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 140 III 157 consid. 2.1 p. 168; 139 III 334 consid. 3.2.5 p. 339; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319).

5.

Le Tribunal cantonal est saisi d'un **recours régi par les art. 319 et ss CPC**, en règle générale dépourvu d'effet suspensif selon l'art. 325 al. 1 CPC. **Le juge délégué à l'instruction peut donner effet suspensif** au recours par une décision spécifique que prévoit l'art. 325 al. 2 CPC. Cette décision dépend **d'une pesée des intérêts en présence**; le juge peut **notamment prendre en considération l'issue présumable** de la procédure de recours (cf. ATF 134 II 192 consid. 2.4 p. 200, concernant une disposition légale similaire). En l'occurrence, le juge délégué retient que les moyens soulevés à l'encontre de l'ordonnance du Juge de paix sont à première vue mal fondés.

6.

**Le congé daté du 5 décembre 2013 n'a semble-t-il pas été notifié à l'époux A.**, alors qu'il aurait dû l'être en vertu de l'art. 266n CO parce que cet époux est le conjoint de l'une des deux locataires et que l'appartement servait de logement à la famille. Ce vice entraînait **en principe la nullité du congé** selon l'art. 266o CO. On observe toutefois que **ce même vice n'a en aucune manière empêché l'époux non locataire d'exercer le droit de contester le congé qui lui appartenait à teneur de l'art. 273a al. 1 CO, puisqu'il a concouru aux deux requêtes de conciliation** datées du 12 et du 26 décembre 2013. Or, **l'art. 266n CO n'a pas de finalité autre que mettre le conjoint qui n'est pas locataire en mesure d'exercer ce droit** (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4 p. 495; 139 III 7 consid. 2.3.2 p. 12). **Il apparaît donc d'emblée que la nullité prévue par l'art. 266o CO est invoquée abusivement, alors que ladite finalité s'est entièrement réalisée.** Il n'est pas nécessaire d'examiner l'incidence que la nullité du congé aurait pu avoir, le cas échéant, sur la transaction qui a plus tard reconnu la validité de ce même congé.

7.

La validité de la transaction conclue le 18 février 2014 est contestée au regard de l'art. 273a al. 2 CO. Cette disposition vise notamment les **transactions judiciaires** par lesquelles le locataire se satisfait d'une **prolongation** du contrat de bail à loyer et renonce à contester la validité d'un congé signifié par le bailleur (Peter Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 5 ad art. 273a CO). **Une**

**pareille transaction entraîne à terme la perte du logement familial; c'est pourquoi elle nécessite, outre l'accord des parties au contrat, celui du conjoint du locataire.** Dans les rapports entre bailleur et locataire, la protection contre les congés est ainsi coordonnée avec la protection du logement familial prévue dans les rapports entre époux par l'art. 169 al. 1 CC. **L'autorité de conciliation ne peut pas valider la transaction et clore la procédure si le locataire est marié et que son conjoint non locataire, habitant lui aussi le logement loué, n'est pas présent ou refuse son propre consentement;** la transaction validée en méconnaissance des droits du conjoint est **nulle de plein droit** (Peter Higi, Die Miete, in Commentaire zurichois, 4<sup>e</sup> éd., 1995, n° 27 ad art. 273a CO).

A l'instar d'un jugement entaché de nullité (Lorenz Droese, in commentaire bâlois, 2<sup>e</sup> éd., n° 22 ad art. 335 CPC; Franz Kellerhals, in Commentaire bernois, n° 26 ad art. 335 CPC), **une transaction nulle est insusceptible d'exécution forcée selon les art. 335 et ss CPC.**

**La nullité de la transaction est opposable au bailleur aussi lorsque celui-ci, le cas échéant, a ignoré de bonne foi que le locataire est marié ou que les locaux loués servent au logement de la famille** (ATF 118 II 489 consid. 2 p. 491 in initio; 115 II 361 consid. 4b p. 364, relatifs à l'art. 169 al. 1 CC; arrêt 4C.441/2006 du 23 mars 2007, consid. 5, relatif aux art. 266n et 266o CO). En l'espèce, de toute manière, les deux requêtes de conciliation mentionnaient clairement que la locataire était mariée et que les époux habitaient l'appartement; la situation de fait ne pouvait donc guère rester inaperçue de la Commission de conciliation, et aussi de la bailleresse en tant que celle-ci a reçu notification des requêtes conformément à l'art. 202 al. 3 CPC.

**A., conjoint non locataire, n'a pas pris part à la transaction du 18 février 2014, de sorte que, en l'état de la cause, cet accord paraît nul et insusceptible de fonder une ordonnance d'exécution forcée.** Dans ce contexte de fait et de droit, le pronostic du juge délégué relatif aux perspectives de succès des moyens soulevés contre l'ordonnance du Juge de paix se révèle indéfendable, donc contraire à l'art. 9 Cst. L'épouse locataire ne semble pas avoir « déjà épuisé ses droits selon un jugement entré en force », d'après les termes de l'ordonnance attaquée; elle semble plutôt avoir renoncé à ses droits par une transaction que la loi frappe de nullité. **Il s'impose donc d'accueillir le recours formé devant le Tribunal fédéral et de réformer cette ordonnance pour donner effet suspensif au recours cantonal.**

8.

A titre de partie qui succombe, l'intimée doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

2.

Le recours est admis et la décision attaquée est réformée en ce sens que le recours introduit devant la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a effet suspensif.

3.

L'intimée acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

4.

L'intimée versera une indemnité de 2'500 fr. aux recourants, créanciers solidaires, à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 19 février 2015

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin