

# VD\_FINDINFO HC / 2009 / 275 vom 25. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_275](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___275)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 275 du 25 août 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 275 del 25 agosto 2009

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, DÉPENS, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL} | 518 CPC, 94 al. 1 CPC, 94 al. 4 CPC, 94 CPC, 21 al. 1 LPEBL, 21 LPEBL

## Erwägungen

### E. 1

La procédure d'exécution forcée d'une ordonnance d'expulsion est partiellement réglée par les art. 20 et 21 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305). L'art. 22 LPEBL prévoit que l'expulsion forcée suit au surplus les règles du Code de procédure civile du 14 décembre 1966 (CPC; RSV 270.11) sur l'exécution. Selon l'art. 518 CPC, lorsque l'exécution est terminée, le juge arrête les dépens à la charge de la partie contre laquelle l'exécution a été opérée. En matière non contentieuse, domaine dont relève l'exécution forcée (JT 1983 III 112), l'art. 488 let. f CPC renvoie aux règles de la procédure contentieuse en ce qui concerne les dépens. L'art. 94 al. 1 CPC institue un recours au Tribunal cantonal contre la décision relative à l'adjudication des dépens, alors même que la décision au fond n'est pas attaquée. Selon la jurisprudence, la recevabilité de ce recours est subordonnée à l'existence d'une voie de recours autre qu'en nullité contre la décision dont celle sur dépens est l'accessoire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

### E. 3

a) Le recourant fait valoir qu'il a résilié de manière anticipée le bail en cause au mois de juin 2008 et présenté un locataire de remplacement solvable, qu'il a rappelé à la gérante de l'immeuble, par lettre du 23 décembre 2008, l'existence d'un locataire de remplacement, l'informant qu'il considérait en conséquence être délié de l'obligation de paiement du loyer dès le mois de juillet 2008, le cas échéant dès le 31 décembre 2008, que par courrier du 30 mars 2009 il a confirmé sa résiliation de bail avec effet immédiat et que la gérante de l'immeuble n'a pas réagi à la proposition d'un locataire de remplacement et n'a accepté de reprendre les clés que le 20 mai 2009, sans effectuer d'état des lieux de sortie. b) Les dépens de l'art. 518 CPC comprennent les frais d'exécution forcée (JT 1982 III 34), en particulier le coupon de justice (art. 91 let. a CPC) et la participation aux honoraires de conseil (art. 91 let. c CPC) et les frais de déménagement (Ch. rec. 25 juin 2009 n° 337/I et références). En l'espèce, le premier juge a arrêté les dépens en cause à 450 fr., soit 200 fr. en remboursement des frais de justice, et 250 fr. à titre de participation aux honoraires du conseil des intimés, montant qui est conforme aux art. 2 let. B ch. 9 et 3 TAG; tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté; RSV 179.11.3). Les dépens litigieux doivent donc être confirmés dans leur quotité. c) La restitution des clés correspond symboliquement à la restitution des locaux (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 815) et rend sans objet la requête d'expulsion. Selon la jurisprudence, le locataire qui ne libère les

locaux qu'après le dépôt de la requête d'expulsion forcée, mais avant la date fixée pour celle-ci est réputé satisfaire aux prétentions du bailleur et doit par conséquent lui verser des dépens (JT 1997 III 77; Guignard, op. cit., n. 3 ad art. 22 LPEBL, p. 207). Il incombe toutefois au bailleur d'informer le juge de la restitution des clés, ce dernier ne pouvant déclarer une requête d'exécution sans objet sur la base de la seule déclaration du locataire (Ch. rec. 18 mars 2009 n° 153/I). En cas d'annonce tardive, le bailleur doit supporter les frais des opérations rendues inutiles par la remise des clés (ibidem). En l'espèce, le recourant invoque en vain le fait qu'il a résilié le bail litigieux au mois de juin 2008 et présenté un locataire de remplacement solvable, ce qui entraînait selon lui sa libération du paiement du loyer. Ces arguments ont été examinés dans le cadre de l'ordonnance d'expulsion du 16 décembre 2008, confirmée par l'arrêt de la Chambre des recours du 16 mars 2009. Cette ordonnance a statué définitivement sur la validité du congé donné par les intimés, le recourant ayant contesté celui-ci devant la commission de conciliation. Cette question n'avait donc pas à être examinée par le juge de l'exécution forcée, celui-ci ne devant vérifier que l'existence d'une ordonnance d'expulsion exécutoire, le respect du délai péremptoire de deux mois de l'art. 20 al. 2 LPEBL, le cas échéant prolongé en application de l'art. 21 al. 2 LPEBL, si l'exécution a eu lieu et s'il y a abus de droit à demander l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, pp. 201-202 et références). Au demeurant, pour que la résiliation du mois de juin 2008 dont se prévaut le recourant puisse avoir un effet sur la procédure d'expulsion, il eût fallu qu'il restitue les clés des locaux en cause à l'échéance du contrat prévue par cette résiliation, opération qui pouvait intervenir indépendamment de l'acceptation ou du refus par les intimés du locataire de remplacement. Or, le recourant n'a restitué les clés que le 20 mai 2009, soit postérieurement au délai fixé par l'ordonnance du 16 décembre 2008 de sorte que les intimés étaient fondés à requérir l'expulsion forcée. Le recourant doit ainsi les indemniser pour les frais occasionnés par dite requête, savoir les honoraires de leur conseil, par 250 francs. En revanche, il incombait aux intimés d'informer sans retard le premier juge de la restitution des clés du 20 mai 2009, ce qui aurait évité à celui-ci de rendre l'avis d'exécution forcée du 25 mai 2009. Les intimés doivent en conséquence supporter les frais de cet avis, par 200 francs.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que le recourant doit aux intimés la somme de 250 fr. à titre de dépens pour la procédure d'exécution forcée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 80 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Aucune des parties n'obtenant entièrement gain de cause, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le prononcé est réformé au chiffre IV de son dispositif comme suit : IV. dit que la partie locataire versera à la partie bailleuse la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens correspondant à une participation aux honoraires de son mandataire. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance du recourant M. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 80 fr. (quatre-vingt francs). IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 25 août 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. M. \_\_\_\_\_, ■ M. Youri

Diserens (pour A. et B.L. \_\_\_\_\_), - m.e.f. C. \_\_\_\_\_ SA. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 450 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 le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.