

# **VD\_GERICHTE JL22.010434 vom 15. August 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-08-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL22.010434](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.010434)

FR: VD\_GERICHTE JL22.010434 du 15 août 2022

IT: VD\_GERICHTE JL22.010434 del 15 agosto 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 12 février 2001, l'intimée, sous une ancienne appellation, en qualité de bailleresse, et les recourants, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces situé au chemin [...], à 1010 [...], pour un loyer, en dernier lieu, de 1'399 fr. par mois, charges comprises. Entre le 13 novembre 2008 et le 15 novembre 2021, ce contrat de bail a fait l'objet de plusieurs avenants.

- 3 -

### **E. 1.1**

Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. L'art. 110 CPC ouvre la voie du recours séparé de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les décisions sur les frais, lesquels comprennent notamment les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 let. a et b CPC). Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais judiciaires (ATF 134 I 159 consid. 1.1). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai de recours est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le recours porte sur la répartition des frais judiciaires telle qu'arrêtée par le premier juge. La décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire, il a été interjeté en temps utile. En outre, le recours a été rédigé dans les formes prescrites par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc recevable.

### **E. 1.3**

A l'appui de leur acte, les recourants ont produit, outre des pièces figurant déjà au dossier de première instance (pièces 1, 4 et 6 à 11), des documents issus de la procédure qui était pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne (pièces 2, 3 et 5). Ces trois pièces sont irrecevables, dans la mesure où elles n'ont pas été produites devant le premier juge (cf. art. 326 al. 1 CPC). 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b

- 6 - CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle

2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 3e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). 3.

## **E. 2**

Le 15 juin 2021, le recourant a adressé un courrier au Service [...]. Dans cette lettre, il a indiqué qu'il avait fait, il y avait près de deux ans, une demande pour effectuer des travaux de peinture, que celle-ci avait été acceptée et qu'un devis avait été établi et accepté, mais que, depuis lors, il attendait toujours. Il a ajouté qu'il avait appelé à plusieurs reprises et qu'il lui avait été dit que le nécessaire serait fait. Il a encore relevé que la peinture était dans un état délabré dans tout l'appartement et qu'il y avait également des problèmes de moisissure et d'humidité. Le recourant a enfin indiqué qu'il avait décidé de verser les loyers à partir du mois de juin 2021 sur un compte bancaire consigné. Selon le document de consignation de loyer établi par la [...], les recourants ont consigné le montant du loyer, soit 1'244 fr., pour leur appartement, l'échéance du premier loyer consigné étant fixée au 30 août 2021. Les avis de crédit de ce compte font état de dépôts d'un montant de 1'244 fr. les 25 août, 6 octobre, 1er et 29 novembre 2021 et d'un montant de 1'399 fr. le 24 décembre 2021.

## **E. 3**

Par courrier recommandé du 15 novembre 2021, l'intimée a adressé une mise en demeure aux recourants. Dans son courrier, elle a indiqué que les loyers pour la période du 1er septembre au 30 novembre 2021 n'avaient pas été payés et que l'arriéré de loyers s'élevait à 3'732 francs. Elle a imparti aux recourants un délai de trente jours pour s'acquitter de ce montant, en mentionnant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié avec effet immédiat, soit qu'il leur serait notifié de libérer les locaux avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Selon l'extrait du suivi des envois, le pli a été distribué aux recourants le lendemain.

### **E. 3.1**

Les recourants reprochent au premier juge d'avoir mis les frais à leur charge et d'avoir refusé de leur allouer des dépens. Ils exposent qu'ils auraient valablement consigné les loyers de septembre 2021 à janvier 2022, en raison de défauts de la chose louée, et qu'ils n'auraient ainsi jamais eu de retard dans le paiement du loyer. Ils considèrent dès lors en substance que la résiliation du bail qui leur a été signifiée par l'intimée le 22 décembre 2021 ne serait pas valable et, par conséquent, que la requête d'expulsion qui s'en est suivie avait pas lieu d'être. Dans ces circonstances, les recourants estiment que les frais devraient être mis à la charge de l'intimée et que des dépens devraient leur être alloués.

#### **E. 3.2.1**

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autres hypothèses, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers

- 7 - consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO) (TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 2.1). Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. L'art. 259g CO subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire. D'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (TF 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2). Par conséquent, la consignation est exclue lorsque le bailleur a déjà réparé le défaut et que seules les prétentions pécuniaires du locataire demeurent litigieuses (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 336 et les références citées). Le locataire peut consigner son loyer aussi longtemps qu'aucun accord entre les parties n'est intervenu ou qu'une décision exécutoire de l'autorité de conciliation, respectivement de l'autorité judiciaire, n'a pas été rendue (art. 259i CO). Le locataire doit consigner sans discontinuer les loyers à échoir, tant qu'une décision de l'autorité de conciliation, du juge ou des mesures provisoires n'ont pas été ordonnées. Si le bailleur répare le défaut pendant une procédure, le droit de consigner le loyer cesse et le locataire doit reprendre le paiement normal des loyers au bailleur. En effet, la consignation est un moyen de pression pour obtenir les travaux de remise en état de la chose louée, mais ne constitue pas un droit en soi, notamment pour obtenir plus facilement une réduction de loyer (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2016, n. 57 à 59 ad art. 259g CO).

### **E. 3.2.2**

Aux termes de l'art. 106 CPC, les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de

- 8 - la partie succombante (al. 1) ou sont répartis selon le sort de la cause, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (al. 2). Le juge peut toutefois s'écarter de ces règles et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC (CREC 25 mai 2022/131 consid. 3.2). Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation dans certaines situations, notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 let. f CPC). Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais seront répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A\_140/2019 du

### **E. 3.3**

Dans leurs déterminations du 6 mai 2022, les recourants ont allégué qu'ils avaient informé, depuis plusieurs années, la requérante qu'il y avait lieu de procéder à des travaux d'entretien dans l'appartement qu'ils occupaient, notamment des travaux de peinture. Ils

n'ont toutefois produit aucune pièce à cet égard, précisant que les contacts avaient eu lieu de vive voix. Ensuite, par courrier du 15 juin 2021, ils ont écrit au représentant de l'intimée pour lui indiquer que cela faisait près de deux ans qu'ils avaient fait une demande pour effectuer des travaux d'entretien dans leur logement, sans succès. Dans ce courrier, le recourant a indiqué qu'il avait décidé de verser les loyers sur un compte de consignation à partir du mois de juin 2021 (pièce 108). Les travaux sollicités n'ayant pas été mis en œuvre, les recourants ont dès lors versé leurs loyers sur un compte de consignation dès le mois de septembre 2021. Pour sa part, l'intimée a mis les recourants en demeure de payer les loyers des mois de

- 9 - septembre à novembre 2021 en date du 15 novembre 2021. Ne constatant aucun paiement, elle a finalement résilié le contrat de bail le 22 décembre 2021. En l'espèce, les recourants ne démontrent pas qu'ils auraient consigné les loyers litigieux conformément aux conditions prévues par l'art. 259g CO. En effet, s'il est vrai qu'ils ont, par lettre du 15 juin 2021, indiqué à l'intimée qu'ils avaient décidé de consigner les loyers parce que les travaux sollicités, soit la réparation des défauts allégués, tardaient à être mis en œuvre, ce courrier ne comprend pas les éléments requis par la jurisprudence. Dans leur lettre, ils n'ont, d'une part, pas fixé à l'intimée un délai raisonnable pour procéder à la réparation des défauts et, d'autre part, pas formellement menacé celle-ci de consigner les loyers à l'issue de ce délai. Le dossier ne contient pas ailleurs aucune autre pièce allant dans ce sens et les contacts préalables qui ont eu lieu par téléphone ne sont pas suffisants. Dans ces circonstances, force est de constater que la consignation des loyers concernés n'était pas valable et qu'elle n'a pas eu pour effet de libérer les recourants de l'obligation de s'acquitter du loyer. Ainsi, la bailleuse était en droit de mettre les locataires en demeure et de résilier le bail si ceux-ci ne s'exécutaient pas. De plus, on relève que l'intimée devait ignorer que les loyers avaient été consignés, puisqu'elle n'a pas reçu, comme on l'a vu, une menace de consignation conforme à la loi. On ne saurait dès lors lui reprocher d'avoir mis en œuvre la procédure de résiliation et d'avoir déposé, en date du 14 mars 2022, une requête d'expulsion à l'encontre des locataires. Au final, il apparaît que l'intimée n'a obtenu l'information selon laquelle les loyers avaient été consignés qu'après le dépôt de cette requête, ce qui l'a ensuite vraisemblablement conduite à retirer celle-ci. Au regard de ces explications, le premier juge, qui a procédé selon sa libre appréciation, pouvait s'écarter de la règle générale de répartition des frais judiciaires prévue à l'art. 106 CPC, renoncer à mettre les frais à la charge de l'intimée et faire supporter ceux-ci par les recourants en application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC. Les dépens suivant

- 10 - le sort des frais, c'est en outre à juste titre qu'elle n'a pas alloué de dépens aux recourants. 4. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 11 - Du L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Marcel Waser, avocat (pour E. \_\_\_\_\_), - L. \_\_\_\_\_. 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 Lausanne. Le greffier :

#### **E. 4**

Par formule officielle du 22 décembre 2021, adressée sous pli recom-mandé, l'intimée a signifié aux recourants la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement précité pour le 31 janvier 2022, l'arriéré de loyers étant resté impayé.

- 4 - Selon l'extrait du suivi des envois, le pli a été distribué aux recourants le 24 décembre 2021.

#### **E. 5**

juillet 2019 consid. 5.1.2). L'art. 107 CPC, en tant qu'exception, doit cependant être appliqué restrictivement et seulement en cas de circonstances particulières et ne doit pas avoir pour conséquence de vider le principe de l'art. 106 CPC de son contenu (TF 5D\_69/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.3.1 ; TF 1C\_350/2016 du 2 février 2017 consid. 2.3.2).

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