

## **VD\_GERICHTE JM13.003202 vom 3. März 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JM13.003202](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM13.003202)

FR: VD\_GERICHTE JM13.003202 du 3 mars 2014

IT: VD\_GERICHTE JM13.003202 del 3 marzo 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

W. \_\_\_\_\_, locataire, et S. \_\_\_\_\_, bailleur, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux, sis [...] à Vevey. Le 10 septembre 2012, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera - Pays- d'Enhaut (ci-après: Commission de conciliation) d'une requête en conciliation.

- 3 - Le 20 novembre 2012, la Commission de conciliation a tenu une audience à laquelle se sont présentés la société locataire, représentée par son administrateur président et assistée par X. \_\_\_\_\_, pour la Section vaudoise de l'Association Suisse des locataires (ci-après: Asloca), d'une part, et le bailleur ainsi qu'un représentant de la société M. \_\_\_\_\_ S.A., assistée par son conseil, d'autre part. Lors de cette audience, les parties ont partiellement transigé et convenu notamment de ce qui suit: "[réd.: I] Le bailleur s'engage à faire procéder aux travaux nécessaires permettant de recouvrir les plaques de tôles en raison des infiltrations d'eau et à ses frais sur présentation du devis par le locataire. [réd.: II] Le bailleur s'engage à faire poser un compteur individuel en relation avec l'eau froide par une entreprise de son choix, frais qui seront pris en charge par W. \_\_\_\_\_ ceci sur présentation de devis par le bailleur." Par proposition de jugement du 22 novembre 2012, la Commission de conciliation a statué sur les objets non transigés comme il suit: "I.- Le bailleur doit effectuer le nettoyage des puits de lumière dans un délai au 15 décembre 2012. Dans l'hypothèse où ces travaux ne seraient pas effectués, le locataire est autorisé, à l'échéance du délai susmentionné, à faire exécuter ces travaux ceci aux frais du bailleur. II.- Le bailleur devra laisser les entreprises accéder à sa propriété afin d'effectuer le nettoyage des puits de lumière sous menace de peine de l'art. 292 CPS (code pénal suisse). III.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. IV.- La présente décision est rendue sans frais ni dépens." Par courrier du 26 novembre 2012, X. \_\_\_\_\_, agissant pour la société M. \_\_\_\_\_ SA au nom de la locataire, a transmis à la société M. \_\_\_\_\_ S.A. copie du devis relatif aux travaux de peinture, en la priant de lui remettre copie de son ordre de commande. Elle lui a en outre imparti un délai au 30 novembre suivant pour lui adresser copie de son devis relatif à la pose d'un compteur d'eau froide.

- 4 - Par courrier du 11 janvier 2013, X. \_\_\_\_\_, agissant pour la société M. \_\_\_\_\_ SA au nom de la locataire, a informé la gérance précitée qu'elle constatait que le bailleur ne respectait pas les engagements qu'il avait pris devant l'autorité de conciliation, aucuns travaux n'ayant été effectués dans les locaux. Elle a imparti au bailleur un délai au 18 janvier suivant pour y procéder. Par courrier du même jour, X. \_\_\_\_\_, agissant pour la société M. \_\_\_\_\_ SA au nom de la locataire, a indiqué au conseil du bailleur qu'elle était désagréablement surprise de constater qu'en dépit des engagements pris à l'audience de conciliation et de la discussion qui s'en était suivie, aucuns travaux n'avaient été effectués dans les locaux.

## E. 2

Le 21 janvier 2013, la locataire a saisi la Justice de paix de La Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête en exécution forcée. Elle a conclu, avec suite de frais, à ce que le bailleur soit astreint à effectuer les travaux mentionnés aux chiffres I et II de la transaction partielle du 20 novembre 2012 et les travaux faisant l'objet de la proposition de jugement du 22 novembre 2012, dans le délai qui lui serait imparti et sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), et à ce qu'il soit dit qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, la locataire était autorisée à effectuer ces travaux aux frais du bailleur. Les 12 et 26 mars, 22 avril et 13 mai 2013, le conseil du bailleur a requis des prolongations de délai pour se déterminer sur la requête précitée, exposant que des pourparlers transactionnels étaient en cours. A chaque reprise, il précisait que X.\_\_\_\_\_, en sa qualité de mandataire Asloca, le lisait en copie. Par courrier du 27 mai 2013, le conseil du bailleur a informé la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après: Juge de paix) que l'intégralité des travaux qui faisaient l'objet de la requête d'exécution forcée avaient été exécutés. Il sollicitait dès lors X.\_\_\_\_\_, de la M.\_\_\_\_\_ SA, d'inviter la locataire à retirer purement et simplement sa

- 5 - requête devenue sans objet. Il précisait en outre que X.\_\_\_\_\_, en sa qualité de mandataire Asloca, le lisait en copie. Invitée à se déterminer sur ce courrier, la locataire a, par courrier du 18 juin 2013, indiqué à la Juge de paix qu'un puits de lumière était encore obstrué et qu'elle souhaitait recouvrer le montant des frais postaux, de fiduciaire, d'avocat et de justice investis. Le 5 juillet 2013, le conseil du bailleur a requis une nouvelle prolongation de délai pour se déterminer, exposant que les parties étaient en négociation. Il a précisé que le conseil de la locataire, X.\_\_\_\_\_, en sa qualité de mandataire Asloca, le lisait en copie. Les 15 août, 17 septembre et 15 octobre 2013, le conseil du bailleur a requis de nouvelles prolongations du délai pour se déterminer. Par courrier du 11 octobre 2013, X.\_\_\_\_\_, agissant au nom de la société M.\_\_\_\_\_ SA pour la locataire, a informé le conseil du bailleur que sa mandante acceptait de renoncer au nettoyage du puits de lumière des vestiaires et qu'elle retirerait sa requête d'exécution forcée dès qu'elle aurait reçu la confirmation du bailleur qu'il prendrait à sa charge l'entier des frais de la procédure. Dans ses déterminations du 15 novembre 2013, le conseil du bailleur a exposé que l'intégralité des travaux avaient été exécutés. Le 4 décembre 2013, la locataire a confirmé qu'elle renonçait à réclamer le nettoyage du dernier puits de lumière, indiquant qu'elle n'estimait pas nécessaire la tenue d'une audience et requis que les frais de la procédure soient mis à la charge du bailleur exclusivement. Elle a exposé qu'elle avait été contrainte de déposer une requête d'exécution forcée, puis d'être constamment en contact avec son mandataire, la société M.\_\_\_\_\_ SA, qui avait dû relancer le bailleur afin qu'il procède aux travaux, démarches dont elle se serait passées.

- 6 - En droit :

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