

# VD\_GERICHTE JM21.033220 vom 9. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JM21.033220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM21.033220)

FR: VD\_GERICHTE JM21.033220 du 9 mars 2022

IT: VD\_GERICHTE JM21.033220 del 9 marzo 2022

## Erwägungen

### E. 1

a) Par contrat du 24 septembre 2012, [...] a remis à bail à M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) des bureaux situés au rez-de-chaussée et au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis [...].

- 3 - Le contrat, conclu du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2017, prévoyait une reconduction tacite de cinq ans en cinq ans sauf résiliation signifiée au moins une année avant l'échéance. b) Le 30 juin 2017, l'intimée, en qualité de bailleuse, a conclu un contrat avec la recourante, en qualité de sous-locataire, portant sur les locaux susmentionnés. Ce contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans du 1er juin 2017 au 30 septembre 2022, sans prolongation possible au-delà de cette date.

### E. 1.1

L'art. 319 let. b ch. 1 CPC dispose que le recours est ouvert contre les décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi. Aux termes de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours. Le délai de recours 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) ; en matière d'exécution forcée, l'autorité statue en procédure

- 6 - sommaire (art. 339 al. 2 CPC), de sorte que le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Lorsque le sort des frais est attaqué indépendamment de l'issue de la procédure au fond, les conclusions doivent préciser, sous peine d'irrecevabilité, quel montant devrait être mis à la charge de quelle partie. Est ainsi irrecevable la conclusion tendant à ce que les frais soient mis à la charge de la partie adverse « dans une plus large mesure » (TF 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 3.2 et 3.3). De même est irrecevable une conclusion tendant à ce que les frais soient calculés « sur la base des intérêts moratoires » (TF 5A\_825/2016 du 28 avril 2017 consid. 3.3). L'exigence de conclusions chiffrées sous peine d'irrecevabilité du recours contre un prononcé sur frais ne constitue pas un formalisme excessif (TF 4D\_61/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.3, in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2012 p. 92).

### E. 1.2

En l'espèce, la décision attaquée porte exclusivement sur les frais judiciaires afférents à l'exécution forcée de la proposition de jugement du 3 septembre 2020, de sorte qu'elle est sujette à recours. Celui-ci a été déposé en temps utile auprès de l'autorité compétente (cf. art. 73 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Pour le surplus, la question de savoir si les conclusions prises par la recourante suffisent à satisfaire les réquisits rappelés ci-dessus peut souffrir de demeurer ouverte, vu le sort réservé au recours,

lequel peut dès lors être considéré comme recevable. 2.

## **E. 2**

Par formule officielle du 11 mars 2020 adressée par courrier recommandé à la recourante, l'intimée a résilié le contrat de sous-location précité avec effet au 30 avril 2020.

### **E. 2.1**

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le

- 7 - recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Lorsque la décision attaquée relève du pouvoir d'appréciation du juge, l'autorité de recours fait preuve d'une certaine retenue (TF 5A\_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

### **E. 2.2**

Il peut être renoncé à l'examen de la recevabilité des pièces jointes au recours (cf. art. 326 CPC) vu ce qui suit. 3.

## **E. 3**

a) Le 14 avril 2020, la recourante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), d'une requête dirigée contre l'intimée tendant à l'annulation de la résiliation précitée. Par acte du 30 juin 2020, l'intimée a également saisi la commission de conciliation. Sa requête, dirigée contre la recourante, tendait en substance à ce que la validité de la résiliation soit constatée et à ce qu'ordre soit donné à la recourante de quitter et rendre libres les locaux litigieux. b) Le 3 septembre 2020, la commission de conciliation a rendu une proposition de jugement déclarant le congé notifié pour le 30 avril 2020 valable (I) et donnant ordre à la recourante de restituer immédiatement les locaux litigieux vides de tout objet et de tout occupant (II). c) Le 22 septembre 2020, la recourante s'est opposée à cette proposition de jugement.

- 4 - Le 1er octobre 2020, la commission de conciliation a délivré à la recourante une « autorisation de procéder après opposition » portant sur les conclusions de la requête du 14 avril 2020.

### **E. 3.1**

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. La motivation du prononcé entrepris serait insuffisante, faute de répondre aux arguments soulevés par l'intéressée dans son courrier du 21 septembre 2021 (cf. supra ch. 5c).

#### **E. 3.2.1**

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions, afin que les justiciables puissent les

comprendre, les contester utilement s'il y a lieu et exercer leur droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen de ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision

- 8 - motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 145 III 324 loc. cit. ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5D\_230/2020 du 15 février 2021 consid. 3.2.2). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 143 III 65 loc. cit. ; ATF 141 V 557 loc. cit. ; TF 4A\_482/2020 du 22 février 2021 consid. 5.1 ; TF 4D\_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2, non publié in ATF 147 III 440) ou si elle ne se prononce pas sur un des chefs de conclusions de la demande, alors qu'elle devrait le faire (TF 4D\_5/2021 du 16 juillet 2021 consid. 3.1 : jugement omettant de statuer sur la question des intérêts). Est suffisante la motivation relative à la répartition des frais et dépens « compte tenu de l'issue du litige » (CREC 12 décembre 2019/342).

### **E. 3.2.2**

Les frais judiciaires d'exécution forcée sont régis par les règles prévues aux art. 95 ss CPC. Ils comprennent non seulement les frais de la procédure devant le tribunal de l'exécution forcée, mais également les frais de mise en œuvre des mesures d'exécution forcée, notamment l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 al. 1 let. e CPC). Ils comprennent ainsi tous les frais nécessaires induits par l'évacuation complète du contenu des immeubles, ainsi les frais de déménageur et de serrurier (JdT 2018 III 47 ; CREC 25 mars 2013/91 ; CREC 30 décembre 2011/269), ou encore les frais d'entreposage ou de dépôt, tels que garde-meubles ou déchetterie (CREC 1er février 2017/25). Les frais de la procédure d'exécution sont à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Ils sont dus par l'expulsé alors même qu'ils se rapporteraient à des objets propriété de tiers que l'expulsé avait le temps d'évacuer lui-même (JdT 2018 III 47).

### **E. 3.3**

On ne décèle aucune violation du droit d'être entendue de la recourante. En effet, la motivation de la juge de paix se réfère à l'art. 106

- 9 - CPC et indique distinctement que les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Or on l'a vu, une telle motivation est suffisante s'agissant de la répartition de frais judiciaires. Par ailleurs, la juge de paix n'était pas tenue de répondre aux arguments sans pertinence soulevés par la recourante dans son envoi du 21 septembre 2021 ; il ressort en effet de la jurisprudence susmentionnée que la question de la propriété des objets à évacuer est sans incidence sur la répartition des frais d'exécution forcée (cf. supra consid. 3.2.2 in fine). Il suffisait en définitive à la juge de paix de mentionner, au moins brièvement, les motifs sur lesquels elle a fondé sa décision, ce qu'elle a fait. Quoi qu'il en soit, la juge de paix a statué conformément à la jurisprudence, les frais d'expulsion – comprenant notamment les frais de déménagement et de serrurerie – devant, en application de l'art. 106

al. 1 CPC, être mis à la charge de la partie locataire expulsée, ici la recourante. Celle-ci ne critique au demeurant pas la quotité des frais d'exécution forcée. Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. 4. Le recours, manifestement mal fondé, est rejeté en application de l'art. 322 al. 1 in fine CPC et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

- 10 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le prononcé est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante I.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - I.\_\_\_\_\_, - M. Jean-Luc Veuthey, aab (pour M.\_\_\_\_\_). 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 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

- 11 - 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. La greffière :

#### **E. 4**

a) Par demande déposée le 2 novembre 2020 devant le Juge de paix du district de Lausanne, la recourante a en substance conclu à l'annulation de la résiliation du contrat de sous-location. b) Par décision du 11 juin 2021, le juge de paix a constaté que l'avance de frais requise de la recourante n'avait pas été acquittée dans le délai supplémentaire de l'art. 101 al. 3 CPC, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'entrer en matière sur la demande précitée. Cette décision est devenue définitive et exécutoire le 12 juillet 2021.

#### **E. 5**

a) Le 20 juillet 2021, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête d'exécution tendant à ce qu'ordre soit donné à la recourante de se conformer à la proposition de jugement du 3 septembre 2020, à ce qu'à défaut de restitution volontaire des locaux l'intéressée y soit contrainte avec le concours des agents de la force publique si nécessaire, et à ce que la recourante soit condamnée au paiement d'une amende de 100 fr. par jour d'inexécution. b) Le 23 août 2021, le juge de paix a rendu un avis d'exécution forcée fixant celle-ci au mercredi 15 septembre 2021 à 09 h 00. Aux termes de l'avis, les locaux devaient être rendus libres de toute personne et de tout objet et les clés devaient avoir été restituées au préalable à la partie bailleresse. L'avis précisait qu'à défaut, les personnes et/ou objets s'y trouvant seraient évacués et les serrures changées, le cas échéant par la force, aux frais de la partie locataire. Il ressort du procès-verbal de l'exécution forcée d'expulsion du 15 septembre 2021 que les cylindres de la porte d'entrée, ainsi que celui de la boîte aux lettres, ont dû être

changés par un serrurier et que les

- 5 - locaux étaient partiellement encombrés d'objets sans valeur qui ont dû être déménagés.

c) Par courrier du 21 septembre 2021, la recourante a en substance conclu à ce que l'ensemble, subsidiairement une partie des frais de la procédure d'exécution forcée soient mis à la charge de l'intimée en application de l'art. 108 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ; la recourante a indiqué qu'elle était disposée à restituer les locaux litigieux à l'intimée, de sorte que les frais en question auraient été inutilement causés par celle-ci. S'agissant en particulier des frais d'évacuation et de stockage des objets présents dans les locaux lors de l'exécution forcée, la recourante a fait valoir qu'il y avait lieu d'éclaircir la question de la propriété desdits objets, afin de répartir équitablement les frais afférents à leurs enlèvement et entreposage. d) Il ressort d'une facture du 24 septembre 2021 établie par [...] que les frais de serrurerie afférents à l'exécution forcée se sont élevés à 344 fr. 65. Selon une facture du 22 octobre 2021 établie par [...], les frais de déménagement se sont élevés à 3'338 fr. 70. e) Le prononcé entrepris a été notifié le 10 janvier 2022 à la recourante. En d roit : 1.

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