

# **VD\_GERICHTE JM22.008798 vom 25. Mai 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-05-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JM22.008798](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JM22.008798)

FR: VD\_GERICHTE JM22.008798 du 25 mai 2022

IT: VD\_GERICHTE JM22.008798 del 25 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 1er avril 2014, les intimés, en qualité de bailleurs, et le recourant, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 2,5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au chemin de [...], à [...], ainsi que des dépendances, pour un loyer net de 1'659 fr. par mois. Ce contrat prévoit que le bail commence le 1er mai 2014, se termine le 30 avril 2015 mais se renouvelle d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.

#### **E. 1.1**

Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 1908 ; RS 272), 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

- 5 - 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 son acte, le recourant a produit, outre des pièces figurant déjà au dossier de première instance (annexes 1 à 6, 9 et 10), un extrait d'un procès-verbal d'une audience de conciliation qui s'est déroulée le 1er octobre 2019 devant la commission de conciliation (annexe 7), ainsi qu'un certificat médical daté 23 mars 2021 (annexe 8). Ces deux pièces sont irrecevables, dès lors qu'elles n'ont pas été produites devant l'autorité de première instance (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 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin,

op. cit., nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 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

- 6 - Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et

## **E. 2**

a) Le 30 juin 2020, les intimés ont signifié au recourant la résiliation de ce contrat de bail pour le 30 avril 2021. b) Le 5 avril 2021, les intimés ont déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la commission de conciliation), tendant en substance à faire constater la validité de la résiliation du 30 juin 2020, à ordonner au recourant de quitter et de rendre libres les locaux loués par

- 3 - celui-ci au chemin de [...], à [...], et, le cas échéant, à en ordonner l'exécution forcée. c) Le 25 mai 2021, les parties se sont présentées devant la commission de conciliation. A cette occasion, elles ont conclu la transaction suivante : « I. Une unique prolongation d'occupation est accordée au locataire au 28 février 2022, le locataire s'engageant irrévocablement à restituer à cette date des locaux libres de toute personne et de tout objet. II. Le locataire renonce à toute indemnité pour les nuisances liées aux travaux de réfection du toit. III. La locataire pourra partir dès ce jour moyennant le respect d'un préavis de départ de trente jours pour le 15 ou à la fin d'un mois. ». d) Par courriers des 26 décembre 2021 et 29 janvier 2022, les intimés ont en substance rappelé au recourant que les locaux situés au chemin de [...], à [...], devaient être rendus libres pour le 1er mars 2022, date à laquelle l'état des lieux a été fixé. e) Au 1er mars 2022, le recourant n'avait pas quitté l'appartement.

## **E. 3**

Le même jour, les intimés ont déposé une requête d'exécution forcée auprès du Juge de paix du district de Lavaux-Oron. Ils ont en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné au recourant de se conformer à la transaction du 25 mai 2021, soit de rendre libres les locaux concernés, et qu'à défaut, l'exécution forcée soit ordonnée. Par courrier du 21 mars 2022, le recourant s'est déterminé sur cette requête, qui lui a été transmise le 7 mars 2022. Il a notamment indiqué qu'il avait souhaité révoquer son accord du 25 mai 2021, qu'il en avait exposé les motifs dans une requête de conciliation déposée le 14 février 2022 auprès de la commission de conciliation, qu'il s'engageait à libérer les locaux au 2 avril 2022 et qu'il serait recon-naissant qu'il soit

- 4 - renoncé à le poursuivre, « sans frais ou dépenses supplémentaires à sa charge ». Par lettre du 4 avril 2022, les intimés ont relevé que le recourant avait restitué les locaux qu'il occupait dans l'immeuble sis au chemin de [...], à [...], et que leur requête du 1er mars 2022 devenait dès lors sans objet. Ils ont invité la juge de paix à fixer les frais et les dépens. Le 5 avril 2022, le recourant a confirmé que l'état des lieux de sortie et la remise de l'appartement avait eu lieu le jour précédent. Il a ajouté que les parties avaient signé une convention qui confirmait qu'il n'y avait plus aucune prétention à son égard de la part des

intimés. Il a produit cette convention, dont la teneur est la suivante : « Par le présente, les soussignés certifient que la garantie de location sur le compte [...] à la [...] peut être libéré dans son intégralité en faveur du Prof. E. \_\_\_\_\_, y compris les intérêts. Aucune prétention ne découle plus du bail à loyer en question pour l'appartement de 2.5p au Rez-de-Chaussée, Chemin de [...], [...]. ». En d roit : 1.

### **E. 3.1**

Le recourant conteste devoir assumer les frais et les dépens résultant de la procédure d'exécution forcée déposée par les intimés ayant abouti à une radiation de la cause du rôle. Il relève qu'il est un professionnel de la santé avec des fonctions dirigeantes, que, dans le contexte de la pandémie de Covid-19, il avait une surcharge de travail et qu'il n'avait ainsi pas eu d'autre choix que d'accepter, lors de l'audience de conciliation du 25 mai 2021, une unique prolongation du bail. Il ajoute que, malgré cette surcharge, il aurait poursuivi ses recherches de logement, sans succès, en aurait fait part aux intimés et aurait, par conséquent, été obligé de révoquer la conciliation du 25 mai 2021. L'appelant indique encore que, lors de la remise de l'appartement, il aurait effectué un paiement en espèces pour solde de tout compte et donc « absence de toute prétention financière » de la part des intimés.

### **E. 3.2**

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 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, notamment lorsque la procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement (art. 107 al. 1 let. e CPC ; ATF 145 III 153 consid. 3.3.2 ; TF 5A\_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2.1). Lors de la répartition des frais en cas de procédure devenue sans objet, il convient, dans l'exercice du pouvoir d'appréciation découlant

- 7 - de l'art. 107 al. 1 let. e CPC, de prendre en compte quelle partie a donné lieu à la procédure, l'issue prévisible de celle-ci et les motifs qui ont conduit à la rendre sans objet (ATF 142 V 551 consid. 8.2 ; TF 5A\_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2.1 et l'arrêt cité). Il n'y a pas d'ordre de priorité entre ces divers critères. Ils ne doivent pas non plus nécessairement être examinés cumulativement ; il faut au contraire déterminer, selon les circonstances du cas concret, quel (s) critère (s) est (sont) le mieux adapté (s) à la situation (TF 5A\_717/2020 précité consid. 4.2.1 et les arrêt cités). Selon la situation, il est cependant admis que l'on s'oriente d'abord sur certains critères, par exemple l'issue prévisible du litige (ATF 142 V 551 consid. 8.2 ; TF 4A\_24/2019 du 26 février 2019 consid. 1.1 ; TF 5A\_78/2018 du 14 mai 2018 consid. 2.3.1). Si l'issue prévisible du litige ne peut être déterminée dans le cas concret sans plus ample examen, les règles générales de la procédure civile s'appliquent : les frais et dépens seront mis à la charge de la partie qui a provoqué la procédure devenue sans objet ou chez laquelle sont intervenues les causes ayant conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (TF 5A\_406/2016 du 26 septembre 2016 consid. 2). S'agissant de l'issue prévisible du procès, celle-ci doit être déterminée sur la base d'une appréciation sommaire du dossier, sans que d'autres mesures probatoires soient nécessaires (TF 5A\_717/2020 précité consid. 4.2.1 et l'arrêt cité). Il est en effet exclu que le juge

apprécie les preuves et analyse des questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu de son objet (TF 5A\_717/2020 précité consid. 4.2.1 et les arrêts cités).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les intimés ont déposé leur requête d'exécution forcée tendant à faire partir le recourant de l'appartement occupé par celui-ci le 1er mars 2022. Cette requête a été transmise à ce dernier le 7 mars 2022. Or, ce n'est qu'à la suite de l'envoi de ce courrier que le recourant a fait le nécessaire pour trouver un nouveau logement. Il en résulte que l'intéressé n'a pas respecté la date de départ de l'appartement, au 28 février 2022, qu'il avait lui-même acceptée lors de l'audience de conciliation du 25 mai 2021, et ce alors même qu'il avait,

- 8 - depuis cette date, neuf mois pour trouver un nouveau logement. Il s'ensuit que le recourant a indéniablement provoqué la procédure d'exécution forcée. Au surplus, même si le recourant a un travail prenant, il n'en reste pas moins que celui-ci n'aurait pas pu s'opposer bien longtemps à la requête d'exécution forcée dirigée contre lui, ne serait-ce justement parce qu'il avait, d'une part, accepté que les rapports de bail prennent fin à une date antérieure et, d'autre part, parce qu'il avait neuf mois pour trouver un appartement. L'issue prévisible du procès était par conséquent qu'il succombe, la seule question étant le délai à impartir pour qu'il quitte l'appartement, délai qui ne pouvait varier que de quelques semaines. A cet égard encore, le recourant ajoute qu'il a « révoqué » la conciliation du 25 mai 2021. Au vu des éléments invoqués, soit en particulier une surcharge de travail, une telle révocation n'aurait, sur la base d'un examen sommaire, pas été valable et n'aurait donc pas empêché la requête d'exécution forcée d'aboutir, ce en défaveur du recourant. Ainsi, dès lors que c'est le recourant qui a provoqué la procédure d'exécution forcée, mais aussi en raison du sort prévisible de celle-ci, il se justifiait que, dans le cas présent, les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens, soient mis à la charge du précité. Enfin, le recourant invoque en vain le document signé le 4 avril 2022 par les parties. Celui-ci a en effet manifestement été rédigé afin que l'intéressé puisse obtenir la libération de la garantie de loyers et ne doit donc pas être compris comme une renonciation par les intimés à des dépens futurs dans le cadre de la présente procédure d'exécution forcée. Ce document ne fait par ailleurs pas mention de dépens, de sorte qu'il ne peut pas, pour ce motif déjà, être considéré comme une transaction judiciaire au sens de l'art. 109 CPC liant les parties et imposant au juge de s'écarter des règles prévues aux art. 106 à 108 CPC. 4. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et la décision entreprise confirmée.

- 9 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités 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, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant E.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 10 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. E.\_\_\_\_\_, - Me Jean-Luc Veuthey, aab (pour L. et R. H.\_\_\_\_\_). La Chambre des

recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 Lavaux-Oron. Le greffier :

#### **E. 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.

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