

VD_GERICHTE XA14.045608 vom 12. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.045608

FR: VD_GERICHTE XA14.045608 du 12 mai 2017

IT: VD_GERICHTE XA14.045608 del 12 maggio 2017

Erwägungen

E. 1

a) Par contrat du 18 juin 2014, O. _____ et N. _____ (ci- après : les locataires ou intimés) ont pris à bail un logement dans un immeuble à Lausanne, appartenant à T. _____ (ci-après : la bailleresse ou appelante). Le bail a été conclu pour une durée limitée du 1er juillet 2014 au 30 septembre 2019, les locataires pouvant le résilier durant cette période pour la fin des mois de septembre ou mars, moyennant un préavis de quatre mois. Le loyer initial mensuel net a été fixé à 2'140 fr., l'acompte mensuel pour les frais de chauffage et d'eau chaude de 200 fr. et l'acompte mensuel pour les frais d'exploitation de 150 fr. étant payables en sus. b) Le 29 juillet 2014, les locataires ont ouvert action en fixation du loyer initial et en requalification du bail en contrat de durée indéterminée, subsidiairement en prolongation de quatre ans, devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne. La tentative de conciliation ayant échoué, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement disposant notamment que le loyer initial net était fixé à 1'940 fr. (ch. I) et que le bail, du 1er juillet 2014 au 30 septembre 2019, se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, les locataires ayant par ailleurs la faculté de le résilier une fois par année pour le 30 septembre moyennant un préavis de trois mois (ch. IV). La bailleresse ayant fait opposition à cette proposition de jugement, la Commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder.

- 3 - c) Par demande déposée devant le Tribunal des baux du canton de Vaud le 11 novembre 2014, la bailleresse a conclu en substance au rejet de l'action en fixation du loyer et à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la proposition de jugement en tant qu'elle requalifie le bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée, pour cause d'incompétence de la Commission de conciliation sur ce second point. La procédure ayant été limitée d'abord à ce second point, le Tribunal des baux a, par jugement partiel du 5 mai 2015, admis la compétence de la Commission de conciliation pour trancher cet objet par proposition de jugement et a donc rejeté les conclusions prises par la bailleresse. Il a considéré que l'usage d'un contrat de durée déterminée pouvait constituer un artifice destiné uniquement à dissuader le locataire d'exercer ses droits, en particulier de contester le loyer initial, de sorte que ce mécanisme tombait sous le coup de l'art. 210 al. 1 let. b CPC. Par arrêt du 13 novembre 2015, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a admis, dans la mesure de sa recevabilité, l'appel de la bailleresse, a retenu l'incompétence de la Commission de conciliation pour trancher cet objet et, réformant le jugement attaqué, a annulé la requalification du contrat de bail de la proposition de jugement (ch. IV), a annulé l'autorisation de procéder délivrée à la bailleresse sur ce point et a invité la Commission de conciliation à la délivrer aux locataires. d) Le 3 octobre 2016, la Ire Cour de droit civil du

Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par O. _____ et N. _____ contre l'arrêt précité, a réformé la décision attaquée en ce sens que la compétence de la Commission de conciliation pour statuer par proposition de jugement sur la requalification du contrat de bail de durée déterminée en contrat de bail de durée indéterminée est admise, a renvoyé la cause à l'autorité précédente pour nouvelle répartition des frais et dépens de la procédure d'appel, à charge pour elle de retourner le dossier au Tribunal des baux pour suite de la procédure, a mis les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 4'000 fr., à la charge de T. _____ et a dit

- 4 - que celle-ci verserait à O. _____ et N. _____, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens. e) Les parties ont été invitées à se déterminer ensuite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral dans un délai échéant au 30 octobre 2016. Par courrier du 25 octobre 2016, le conseil des intimés a informé l'autorité d'appel que les parties avaient entrepris des pourparlers transactionnels et a requis une prolongation au 30 novembre 2016 pour se déterminer. Il a été fait droit à cette requête. Par courrier du 11 avril 2017, soit dans le délai prolongé à plusieurs reprises à cet effet, le conseil des intimés a informé l'autorité d'appel qu'un accord avait été trouvé et lui a remis la convention signée le même jour par les parties. Les termes de cette convention sont les suivants : « I.- L'article 6 du contrat de bail est modifié en ce sens que le bail prend effet le 1er juillet 2014 pour se terminer le 30 septembre 2019. Il se renouvelle ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation adressé par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour le 30 septembre. En sus, les locataires disposent de la faculté de résilier le contrat chaque année pour le 30 septembre, moyennant un préavis de quatre mois. II.- Les parties conviennent que le loyer mensuel net initial de l'appartement loué par N. _____ et O. _____ est fixé à Fr. 1'940.-- (mille neuf cent quarante francs) dès le 1er juillet 2014, un acompte de chauffage et eau chaude étant fixé à Fr. 140.-- (cent quarante francs) et un acompte de frais accessoires à Fr. 60.-- (soixante francs) en sus, soit un loyer mensuel brut total de Fr. 2'140.-- (deux mille cent quarante francs). III.- Il est précisé que les frais accessoires mentionnés sous chiffre II ci-dessus incluent uniquement l'eau froide et la taxe d'épuration. IV.- Dans les 30 jours dès la signature de la présente convention, T. _____ rétrocédera le montant de Fr. 6'800.-- (six mille huit cents francs) au titre de remboursement du loyer net perçu en trop, valeur arrêtée au 30 avril 2017, sur le compte des locataire auprès de la [...], IBAN [...]; cet engagement vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

- 5 - V.- Dans les 30 jours dès la signature de la présente convention, T. _____ rétrocédera le montant de Fr. 5'100.-- (cinq mille cent francs) au titre de remboursement des parts d'acomptes de charges perçues en trop, valeur arrêtée au 30 avril 2017, sur le compte des locataires auprès de la [...], IBAN [...]. VI.- La bailleresse établira des décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, pour les exercices écoulés (soit 2014-2015 et 2015-2016), tenant compte des chiffres II et III ci-dessus, dans les 30 jours dès la signature de la présente convention, le montant finalement dû de ce chef étant expressément réservé. VII.- La garantie locative du bail mentionné sous chiffres I à III ci-dessus est réduite à un montant de Fr. 5'800.-- (cinq mille huit cents francs), de sorte que N. _____ et O. _____ sont autorisés à prélever la somme de Fr. 620.-- (six cent vingt francs) sur le montant bloqué auprès de la [...], IBAN [...]. VIII.- Les autres clauses du bail restent inchangées. IX.- Les parties conviennent que l'ensemble des frais judiciaires relatifs à la présente procédure sont mis à charge de T. _____, étant précisé que le Tribunal cantonal

statuera sur le montant des frais de deuxième instance. X.- T. _____ s'acquittera d'un montant de dépens en lien avec l'ensemble des procédures judiciaires engagées, limité à Fr. 4'000.-- (quatre mille francs) en faveur de N. _____ et O. _____, qui sera versé sur le compte de consignation IBAN [...] ouvert auprès de la [...] au nom du conseil soussigné.

XI.- La présente convention constitue une transaction judiciaire ; un exemplaire original de cette dernière sera donc adressé au Tribunal cantonal, pour être intégré au procès-verbal de la cause instruite sous numéro de référence XA14.045608-151410 et valoir jugement définitif et exécutoire. »

E. 2

Selon l'art. 241 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), la transaction a les effets d'une décision entrée en force. Si le CPC ne règle pas spécifiquement la question de la transaction en deuxième instance, rien ne s'oppose à ce qu'un accord soit trouvé par les parties à ce stade de la procédure. Les règles portant sur les effets de la transaction s'appliquent dès lors mutatis mutandis à la

- 6 - procédure d'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, pp. 140 ss). Il convient dès lors de prendre acte de la convention signée le 11 avril 2017 par les parties, ce qui relève de la compétence du juge délégué de la cour de céans (art. 43 al. 1 let. a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]), et de rayer la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC).

E. 3

Les parties qui transigent en justice supportent les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – conformément à la transaction (art. 109 al. 1 CPC). En l'occurrence, la convention prévoit, à son chiffre IX, que les frais relatifs à la présente procédure seront supportés par l'appelante. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'896 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) dans l'arrêt de la Cour d'appel civile du 13 novembre 2015, doivent être réduits d'un tiers dès lors que les parties ont transigé sur l'objet de l'appel alors que le dossier avait déjà circulé auprès des membres de la cour (art. 67 al. 2 TFJC). Ainsi arrêtés à 1'264 fr., ils seront mis à la charge de l'appelante, qui a effectué une avance de frais de 1'896 fr., et compensés avec cette avance (art. 111 al. 1, 1re phrase CPC), le solde de 632 fr. étant restitué à l'appelante, étant précisé que pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral, il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision. (art. 5 al. 1 TFJC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance autres que ceux convenus au chiffre X de la transaction précitée.

- 7 - Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. Il est pris acte, pour valoir arrêt sur appel, de la convention signée le 11 avril 2017 par les parties. II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'264 fr. (mille deux cent soixante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante T. _____, le solde de son avance de frais, par 632 fr. (six cent trente-deux francs), lui étant restitué. III. L'appelante T. _____ versera aux intimés O. _____ et N. _____, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens, conformément au chiffre X de la convention du 11 avril 2017. IV. La cause est rayée du rôle. V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : Le greffier :

- 8 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Philippe Conod (pour T. _____), - Me Carole Wahlen (pour O. _____ et

N. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), le 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). Le greffier :

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