

# VD\_GERICHTE XA22.008290 vom 28. Dezember 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-12-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA22.008290](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA22.008290)

FR: VD\_GERICHTE XA22.008290 du 28 décembre 2023

IT: VD\_GERICHTE XA22.008290 del 28 dicembre 2023

## Erwägungen

### E. 1

Par acte du 16 mai 2023, A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont fait appel du jugement rendu le 1er juillet 2022 par le Tribunal des baux du canton de Vaud (ci-après : le tribunal des baux), dont la motivation avait été adressée aux parties le 11 avril 2023. Le 20 septembre 2023, W. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a déposé sa réponse. Le 31 octobre 2023, les appelants se sont déterminés. Par courrier du 14 décembre 2023, les appelants ont soumis au Juge unique de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge unique) pour ratification une convention signée par les parties respectivement les 11 décembre et 13 décembre 2023. Après avoir préalablement exposé certains faits, la convention prévoit ce qui suit : « I. La bailleresse mettra à disposition des locataires, durant la période du chantier, un appartement d'appoint qui leur permettra de se mettre à l'abri des nuisances durant les heures de chantier. Cet appartement, qui sera donc mis à disposition en plus du logement actuel, sera situé dans les combles de l'immeuble voisin au sud, soit à la rue [...]. L'appartement comporte 4 pièces et demie pour une surface de 90 m<sup>2</sup> ; sa configuration est illustrée (sous réserve d'adaptations de détail) sur le plan numéro [...] du 14 septembre 2023 joint à la présente convention pour en faire partie intégrante. II. Dans le cadre du dispositif décrit au chiffre I ci-dessus, les parties respecteront les règles suivantes : - La bailleresse communiquera la date d'ouverture du chantier au moins 3 mois à l'avance et les locataires restitueront les deux galetas nos [...] et [...] un mois avant l'ouverture du chantier. La bailleresse communiquera en même temps la durée des travaux et un planning détaillé, notamment concernant les travaux lourds et bruyants ; - En aucun cas les travaux ne pourront commencer dans l'immeuble [...] avant que l'appartement mis à disposition dans l'immeuble sis à la rue [...] soit disponible, étant

- 3 - précisé que la mise à disposition interviendra au plus tôt le 1er août 2024 ; - La bailleresse désignera une personne responsable du chantier, à laquelle les locataires pourront s'adresser pour toute question relative à la gestion du chantier ; - De manière générale, la société propriétaire organisera le chantier en tenant compte équitablement des intérêts des locataires (art. 260 al. 2, première phrase, et 257h al. 3 CO). - La bailleresse mettra à la disposition des locataires, jusqu'à concurrence de Fr. 10'000.-, la somme nécessaire pour louer le mobilier permettant de télétravailler, respectivement étudier, dans l'appartement d'appoint à la rue [...], ce pour toute la durée du chantier. Il est précisé que cette somme a été calculée sur la base d'un devis établi par l'entreprise [...] du 8 novembre 2023, dont il ressort qu'elle devrait largement couvrir les besoins des deux locataires (qui télétravaillent) et de leur fils (qui est aux études). Il est précisé encore que si cette somme ne devait pas, contre toute attente, suffire à couvrir les besoins raisonnables des locataires (par lesquels on entend les bureaux, chaises de bureau, meubles de rangement, luminaires, un canapé, une table et des chaises, le tout de qualité standard), la bailleresse prendrait la

différence à sa charge, pour autant que le mobilier choisi par les époux P.\_\_\_\_\_ lui soit présenté préalablement et qu'elle puisse remplacer certains meubles choisis par d'autres, à la fonctionnalité identique, mais à un prix inférieur. - Compte tenu du logement d'appoint mis à disposition, les locataires renoncent à toute indemnité pour les inconvénients qu'ils subiront pendant les heures de chantier, principalement les nuisances sonores et coupures d'eau ou de chauffage dépassant quelques heures (voire une journée entière), à condition que ces dernières soient, dans la mesure du possible, annoncées préalablement. Cette renonciation ne vaut en revanche pas pour les perturbations qui affecteraient l'habitabilité de leur logement de manière importante, par exemple dégâts d'eau, détériorations affectant l'appartement ou le mobilier des locataires. Il est précisé qu'en aucun cas les coupures totales d'eau ou de chauffage (ou autres événements qui affecteraient l'habitabilité du logement de manière importante) ne dépasseront une journée entière. Les locataires ont pris note à cet égard, sur la base des plans présentés, que le projet litigieux ne prévoit pas d'ouvrir leur plafond, mais seulement d'ajouter un plancher supplémentaire à l'intérieur des combles. La bailleuse s'engage à respecter rigoureusement les plans à cet égard. De manière plus générale, la bailleuse respectera rigoureusement le permis de construire et les directives sur les chantiers. En toute hypothèse, les interventions techniques dans l'appartement des locataires seront

- 4 - limitées au strict nécessaire et planifiées lors d'une visite du logement avant le début du chantier. III. Les locataires restitueront leurs deux galetas nos [...] et [...] un mois avant l'ouverture annoncée du chantier par la bailleuse, conformément au chiffre II ci-dessus. Dès cette date, ils bénéficieront d'une réduction définitive de leur loyer mensuel net équivalant à 5 % de ce montant. IV. Les parties requièrent de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal qu'elle prenne acte de la présente convention pour valoir jugement entre elles, qu'elle raye la cause du rôle, en précisant qu'elles renoncent à des dépens et que les appelants prendront en charge l'éventuel émolument de justice. V. Compte tenu des engagements qui précèdent, les locataires retirent leur recours pendant devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, ce qu'ils communiqueront dès la signature de la présente convention. Les locataires recourants prendront en charge l'éventuel émolument de justice. Pour le reste les parties renoncent à des dépens. Il est précisé que ce retrait n'implique pas renonciation des locataires à faire valoir leurs droits après la fin des travaux en cas de non-respect des normes en matière acoustique. »

- 5 -

### **E. 2.1**

Selon l'art. 241 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la transaction consignée au procès-verbal et signée par les parties a les effets d'une décision entrée en force (al. 1 et 2) et a pour conséquence que la cause doit être rayée du rôle (al. 3). La transaction judiciaire au sens de l'art. 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017

- 6 - consid. 4.1.1). Bien que la formulation française de l'al. 1 soit en particulier ambiguë, l'art. 241 n'impose en effet pas que l'acte en question ni sa signature intervienne en audience (parmi d'autres : Juge unique CACI 13 juin 2023/241 ; CACI 20 juillet 2022/ES61 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019 Bâle, n. 26 ad art. 241 CPC).

## E. 2.2

Au vu de ce qui précède, il convient, d'une part, de prendre acte de la transaction intervenue entre les parties et de la ratifier pour valoir arrêt sur appel et, d'autre part, de rayer la cause du rôle (art. 241 al.

## E. 3

Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC), selon le tarif des frais cantonal (art. 96 CPC). Lorsque les parties transigent en justice, elles supportent les frais – à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – conformément à la transaction (art. 109 al. 1 CPC). En l'espèce, les frais judiciaires de deuxième instance, réduits de deux tiers selon l'art. 67 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), sont arrêtés à 265 fr. (art. 62 al. 1 TFJC) et sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux. Il y a dès lors lieu de leur restituer un montant de 530 fr. (795 fr. – 265 fr.) au titre de remboursement partiel de l'avance de frais par 795 fr. dont ils se sont acquittés dans le cadre de la procédure d'appel. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties y ayant renoncé.

- 7 - Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. La convention signée le 11 décembre 2023 par les appelants A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ et le 13 décembre 2023 par l'intimée W. \_\_\_\_\_, annexée au présent arrêt pour en faire partie intégrante, est ratifiée pour valoir arrêt sur appel. II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 265 fr. (deux cent soixante-cinq francs), sont mis à la charge des appelants A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. III. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. IV. La cause est rayée du rôle. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Jean-Claude Perroud (pour A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_), - Me Olivier Bastian (pour W. \_\_\_\_\_)

- 8 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Madame la Présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud. Le Juge unique de 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). La greffière :

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