

# **VD\_GERICHTE XP17.012772 vom 30. Oktober 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XP17.012772](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP17.012772)

FR: VD\_GERICHTE XP17.012772 du 30 octobre 2017

IT: VD\_GERICHTE XP17.012772 del 30 ottobre 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

C. \_\_\_\_\_ a vendu à A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ trois appartements, soit les lots nos 31, 32 et 33 dans la PPE « [...] », au 3e étage de l'immeuble sis [...], à Vevey, selon l'acte de vente du 17 juillet 2010 (faisant suite à l'acte de vente à terme instrumenté le 19 juin 2009). Cet acte de vente prévoyait que les contrats d'entreprise que les parties avaient signés le 5 juin 2009, portant sur la transformation et la rénovation de chacun de ces trois lots, la transformation et la rénovation de l'immeuble, ainsi que la création d'un couvert à voitures, entreraient en vigueur le jour du dépôt dudit acte au Registre foncier. Selon ces trois contrats d'entreprise, C. \_\_\_\_\_ s'engageait à achever les travaux de construction au 1er octobre 2011 et les travaux extérieurs au 1er novembre 2011.

#### **E. 1.1**

Selon l'art. 241 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la transaction, l'acquiescement ou le désistement doivent être signés par les parties. Cette exigence de forme écrite exclut par exemple un acquiescement tacite, résultant d'une exécution spontanée des prétentions du demandeur. En cas d'acquiescement par actes concluants, la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC (CREC 12 novembre 2012/402). Selon l'art. 242 CPC, si la procédure prend fin pour d'autres raisons sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle. Lorsque la cause est rayée du rôle conformément à cette disposition et non sur la base de l'art. 241 CPC, les frais doivent être répartis selon la libre appréciation du juge en application de l'art. 107 al. 1 let. e CPC et non sur la base de l'art. 106 al. 1 CPC (CREC 10 octobre 2012/353 consid. 3c; CREC 12 novembre 2012/402; CREC 29 mai 2015/197 ; CPF 1er juillet 2016/204).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la cause a perdu son objet et doit être rayée du rôle en vertu de l'art. 242 CPC, l'acquiescement ne pouvant pas avoir lieu par acte concluant, comme cela semble être le cas en l'espèce. Les frais doivent ainsi être répartis selon l'art. 107 al. 1 let. e CPC. 2.

### **E. 2**

A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ en qualité de locataires et C. \_\_\_\_\_ en qualité de bailleresse ont conclu un contrat de bail, portant sur un appartement situé au 12e étage de l'immeuble précité, pour la durée des travaux du lot n° 32, qui devait alors devenir le domicile de A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_. Le loyer mensuel a été convenu à 725 francs.

#### **E. 2.1**

L'art. 107 al. 1 let. e CPC prévoit que le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation dans le cas où la procédure est devenue sans

objet et que la loi n'en dispose autrement. Selon la jurisprudence, il est admissible, pour répartir les frais, 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 (TF 4A\_284/2014 du 4 août 2014 consid. 2.6; TF 4A\_272/2014 du 9 décembre 2014 consid. 3.1 ; TF 4A\_667/2015 du 22 janvier 2016 consid. 2.2 ; TF

- 7 - 5A\_91/2017 du 26 juillet 2017 consid. 3.2). 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). Il est exclu que le juge apprécie des preuves et analyse des questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu son objet. Selon la jurisprudence, le défendeur qui a mis fin à l'utilisation contestée d'un signe objet de la contestation, quels que fussent les motifs de ce comportement, s'est soumis aux conclusions de la demande et se rapproche d'un acquiescement justifiant l'imputation des frais à la partie défenderesse (TF 4A\_346/2015 du 16 décembre 2015 consid. 5).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les arguments de l'appel paraissent bien fondés à l'issue d'un examen prima facie. Une interprétation du contrat selon l'art. 18 CO (code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) semblait en effet limiter l'occupation de l'appartement loué à la période où les intimés ne pourraient pas encore loger dans leur propre appartement et le fait d'invoquer le contrat en question pour conserver la clé d'un appartement vide, tout en indiquant envisager une sous-location pour « se rembourser » de prétendues créances envers l'appelante, paraît être constitutif d'un abus de droit. Force est par ailleurs d'admettre que la remise des clés par les intimés, cela même s'ils se réfèrent à la résiliation du bail intervenue en cours de procédure d'appel, est le signe d'une admission tacite de leur tort sur le fond du litige ou au moins du peu d'intérêt qu'ils avaient à conserver ces clés en dehors de motifs chicaniers. Dans ces circonstances, les intimés verseront à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 1'000 fr. (art. 3 al. 2 et 3 TDC [tarif des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]).

- 8 - Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 243 fr. (730 fr. réduits de deux tiers ; art. 62 al. 1 et 67 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_. Ils verseront cette somme à l'appelante qui a versé une avance de frais de 730 francs. Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est sans objet. II. La cause est rayée du rôle. III. Les intimés A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante C. \_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 243 fr. (deux cent quarante-trois francs), sont mis à la charge des intimés A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. V. Les intimés A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ verseront le montant de 243 fr. (deux cent quarante-trois francs) à l'appelante C. \_\_\_\_\_ à titre de restitution partielle de l'avance de frais. VI. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué :  
La greffière :

- 9 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Jean-Emmanuel Rossel (pour C. \_\_\_\_\_), - Me Nicolas Mattenberger (pour

A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. Le juge délégué de la Cour d'appel 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), 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 :

### **E. 3**

Le 5 mars 2013, C.\_\_\_\_\_ a résilié les contrats d'entreprise générale la liant à A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_.

### **E. 4**

A ce jour, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ occupent leur propre appartement (lot no 32), même s'il n'est pas établi que les travaux sont entièrement terminés. Ils n'occupent ainsi plus l'appartement loué au 12e étage, qui demeure vide, mais ne l'ont pas restitué à la bailleuse. Depuis plusieurs années, ils ne paient plus le loyer de cet appartement. Par courrier du 8 février 2017, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont annoncé à C.\_\_\_\_\_ qu'ils allaient sous-louer l'appartement afin de se

- 3 - rembourser leurs prétendues créances envers elle découlant des contrats d'entreprise générale.

### **E. 5**

Par requête de mesures provisionnelles du 23 mars 2017 adressée à la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la Présidente), C.\_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : « I. Interdiction est faite à A.L.\_\_\_\_\_ et à B.L.\_\_\_\_\_ de sous-louer l'appartement sis au douzième étage, [...], à 1800 Vevey, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP. II. Interdiction est faite à A.L.\_\_\_\_\_ et à B.L.\_\_\_\_\_ de laisser quiconque occuper dit appartement sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP. III. Ordre est donné à A.L.\_\_\_\_\_ et à B.L.\_\_\_\_\_ de restituer à C.\_\_\_\_\_ les clefs de l'appartement sis au douzième étage, [...], à 1800 Vevey, dans les dix jours à compter de l'entrée en force de l'ordonnance à intervenir. IV. C.\_\_\_\_\_ est autorisée à changer les cylindres des serrures dudit appartement aux frais de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ au cas où ceux-ci ne restituent pas les clefs dans les dix jours à compter de l'entrée en force de l'ordonnance à intervenir. Vu l'extrême urgence, C.\_\_\_\_\_ conclut à ce que ses conclusions I. et II. soient ordonnées par voie de mesures superprovisionnelles.» Les parties ont été citées à comparaître le 28 avril 2017. A cette occasion, la conciliation a échoué.

### **E. 6**

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 28 avril 2017, la Présidente a rejeté les conclusions prises par la requérante C.\_\_\_\_\_ contre les intimés A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ par requête de mesures provisionnelles du 23 mars 2017 (I), a dit que l'ordonnance était rendue sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus

amples conclusions (III).

- 4 - L'ordonnance motivée a été envoyée pour notification aux parties le 4 juillet 2017. En droit, le premier juge a considéré en substance que la requérante n'avait pas rendu hautement vraisemblable que le bail serait encore à ce jour un contrat de durée déterminée, qui n'aurait partant pas besoin d'être résilié pour prendre fin. Par ailleurs, la requérante n'avait de toute manière pas non plus rendu vraisemblable que la condition résolutoire au bail – soit la fin des travaux portant sur le lot no 32 – se serait réalisée, le fait que les intimés y habitent ne suffisant pas à établir que les travaux de rénovation seraient terminés. En définitive, elle n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable la fin du contrat de bail. Le premier juge a en revanche retenu que la requérante avait rendu vraisemblable son droit d'interdire la sous-location de l'appartement du 12e étage, les intimés ayant clairement indiqué que la sous-location avait pour unique but de compenser le montant qu'il considéraient leur être dû sur la base des contrats d'entreprise. La condition de l'urgence à l'octroi des mesures provisionnelles n'était toutefois pas remplie dans la mesure où la perte de loyers invoquée perdurait depuis plus de quatre ans.

#### **E. 7**

Par acte du 17 juillet 2017, C.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que celle-ci soit réformée dans le sens des conclusions de sa requête. Elle faisait valoir en substance que peu importe que les travaux soient totalement terminés, du moment que les intimés logeaient désormais dans leur nouvel appartement, le but du bail ayant été uniquement de permettre aux intimés de se loger pendant les travaux de leur propre appartement, et que les intimés n'avaient aucun intérêt à conserver les clés de l'appartement vide. Dans leur réponse du 21 août 2017, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel.

- 5 -

#### **E. 8**

Le 13 juillet 2017, C.\_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ pour le 31 août 2017.

#### **E. 9**

Par courrier du 7 septembre 2017, C.\_\_\_\_\_ a informé le juge de céans que la clé avait été rendue et que son appel n'avait ainsi plus d'objet. Il a conclu à ce que les frais et dépens soient mis à la charge des intimés. Par courrier du 8 septembre 2017, le juge de céans a pris acte du fait que la cause n'avait plus d'objet et a invité les parties à se déterminer sur le sort des frais. Par courrier du 13 septembre 2017, l'appelante a conclu à ce que de pleins dépens lui soient alloués, les intimés s'étant opposés à la remise des clés par pur esprit de chicane, alors qu'ils n'avaient plus aucun usage de l'appartement. Par courrier du 26 septembre 2017, les intimés ont conclu à ce qu'il ne soit pas alloué de dépens de deuxième instance, soutenant qu'ils avaient restitué la clé de l'appartement uniquement en raison de la résiliation de leur bail le 13 juillet 2017 pour le 31 août 2017. Ils ont transmis, en annexe à leur courrier, une copie de cette résiliation.

- 6 - En d roit : 1.