

VD_GERICHTE XZ20.041104 vom 6. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ20.041104

FR: VD_GERICHTE XZ20.041104 du 6 septembre 2022

IT: VD_GERICHTE XZ20.041104 del 6 settembre 2022

Erwägungen

E. 3

Dans une partie intitulée « IV. En fait », le recourant expose un état de fait, en y indiquant des moyens de preuve en référence.

E. 3.1

supra), de sorte que le grief est en partie irrecevable. Les allégations du recourant relatives à son dommage, sur lesquelles la procédure applicable pouvait avoir, selon lui, joué un rôle, n'ont pas besoin d'être examinées, dès lors que les considérations du premier juge sur ce point n'ont été émises qu'à titre superfétatoire, la responsabilité de l'intimée n'étant pas engagée. 7. Le recourant reproche au premier juge d'avoir mis des frais et des dépens à sa charge pour témérité. Il considère que le fait de solliciter une indemnité pour tort moral était le moyen le plus apte à réparer l'atteinte qu'il avait subie. En outre, selon lui, la publication du dispositif du jugement permettait à toute personne concernée d'être informée du sort réservé par la justice à la procédure. Le recourant fait valoir qu'il s'en serait tenu strictement aux faits de la cause et qu'il n'aurait jamais versé dans l'excès ou dans l'exagération. Il ajoute que les développements juridiques exposés dans sa demande et dans sa réplique étaient mesurés et n'avaient rien d'irrationnel ou d'absurde. Il estime par ailleurs que les arguments qu'il a soulevés n'étaient pas dénués de pertinence. 7.1 Aux termes de l'art. 12 LJB, la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (al. 1) ; une partie qui agit de façon téméraire ou qui

- 18 - complique inutilement le procès peut être tenue de payer des émoluments de 500 fr. au maximum (al. 2) ; elle peut aussi être astreinte à payer à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (al. 3). Agit de façon téméraire et peut être condamné à des dépens celui qui soutient, en procédure, une thèse si évidemment mal fondée que toute personne un tant soit peu raisonnable n'oserait la soutenir ou celui qui utilise des arguments manifestement dénués de toute valeur quelconque ou de toute pertinence, le rôle procédural de la partie étant à cet égard sans importance (CREC 1er septembre 2013/354 consid. 2.1 et les auteurs cités). La témérité est une notion étroite et doit être appliquée de manière restrictive (CREC 1er septembre 2013/354 consid. 2.1 et les références citées). Les notions de mauvaise foi et de témérité visent des procédés utilisés sans raison suffisante (Chabloz et al., op. cit., n. 7 ad art. 115 CPC). Est téméraire une « action dénuée de tout fondement », « manifestement contraire aux règles de la bonne foi » ou « manifestement dépourvue de toute chance de succès et dont un plaideur raisonnable s'abstiendrait » ; il faut que la partie soit consciente que son action est dénuée de chance de succès suffisante, la négligence ne suffisant pas (Chabloz et al., loc. cit. et les références citées). La témérité doit être admise de manière restrictive (Chabloz et al., op. cit., n.

E. 3.2

En l'espèce, l'exposé des faits figurant à la partie IV du recours ne répond pas aux exigences légales et jurisprudentielles en matière de motivation. Le recourant ne saurait en effet valablement se contenter de présenter un état de fait, sans faire la moindre allusion au jugement querellé. Le recourant doit accompagner cet état de fait par un grief de constatation manifestement inexacte et motiver son moyen de manière suffisante, en désignant les passages remis en cause et en expliquant pourquoi ces faits auraient selon lui été retenus de manière arbitraire par le premier juge. On relève en outre que, comme pour l'autorité d'appel, il n'appartient pas à l'autorité de céans de comparer l'état de fait présenté par le recourant et celui établi par l'autorité de première instance pour y déceler d'éventuelles modifications. Ainsi, les faits contenus dans cette partie du recours qui n'ont pas été constatés par le premier juge doivent être déclarés irrecevables.

E. 4

Le recourant reproche au premier juge d'avoir appliqué la procédure ordinaire au lieu de la procédure simplifiée au présent litige. Il fait valoir que, depuis le retrait de ses conclusions en constat de l'existence d'un contrat de bail et en dispense de paiement du loyer jusqu'à la remise des clés lors de l'audience du 25 août 2021, la valeur litigieuse était, selon ses conclusions principales, réduite à 2'752 fr. 15, soit à un montant inférieur à 30'000 fr., de sorte que, selon l'art. 243 al. 1 CPC, le procès devait être conduit selon la procédure simplifiée. Il ajoute que le premier juge a offert, lors de l'audience précitée, de mener la procédure seul et que cela a été accepté par les parties.

- 12 -

E. 4.1

Selon l'art. 227 al. 3 CPC, la demande peut être restreinte en tout état de la cause ; le tribunal saisi reste compétent. L'autorité saisie initialement demeure compétente pour des raisons d'économie de procédure ; la procédure applicable reste également inchangée, puisque celle-ci est déterminée sur la base de la demande initiale (Chabloz et al., Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 23 ad art. 227 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, conformément à l'art. 227 al. 3 CPC, le Tribunal des baux est resté saisi du litige opposant les parties, et ce quand bien même le recourant a réduit ses conclusions en cours d'instance. Le fait que la présidente ait conduit, avec l'accord des parties, seule la procédure n'y change rien (cf. art. 6 al. 3 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). Par ailleurs, la procédure applicable au moment du retrait des conclusions litigieuses, soit, à ce stade, la procédure ordinaire, devait également rester inchangée. Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a statué selon la procédure ordinaire.

E. 5

Le premier juge a considéré qu'il n'existait pas de manifestations de volonté réciproques et concordantes des parties en lien avec la conclusion d'un contrat de bail, soit en particulier sur les éléments essentiels d'un tel contrat. Sur ce point, il a relevé que, dans son courriel du 9 juin 2020, le représentant de l'intimée, s'il avait certes fait état d'éléments essentiels d'un contrat de bail, comme le début et la fin du contrat, la durée de celui-ci et le prix du loyer, il avait indiqué qu'il allait préparer un projet de bail, dont les conditions, à savoir les éléments essentiels précités, seraient les suivantes. Or, selon le premier juge, l'emploi du terme « projet » et du conditionnel étaient la preuve que l'intimée n'avait formulé que des

propositions au recourant, que les négociations n'étaient qu'à leurs débuts et que l'intéressé ne pouvait pas raisonnablement comprendre qu'un contrat de bail avait déjà été conclu. Par ailleurs, le premier juge a estimé que le recourant avait échoué à apporter la preuve d'une acceptation ou d'une promesse de l'intimée sur les éléments essentiels du contrat de bail. Il a ajouté que le formulaire de

- 13 - location mentionnait expressément que le contrat de bail ne serait réputé conclu que lorsque celui-ci aurait été signé par les parties, que la conclusion du contrat était donc réservée à la forme écrite et que celle-ci n'avait pas été respectée. Le recourant conteste cette argumentation. Il reproche au premier juge d'avoir ignoré le fait qu'il avait visité la villa litigieuse avec son épouse le 5 juin 2020 et qu'il avait confirmé au représentant de l'intimée, par téléphone, et 48 heures après la visite, qu'il souhaitait louer l'objet aux conditions offertes dès le 1er août 2020. Il précise que la déclaration faite à l'audience sur ce point n'a pas été contestée par l'administrateur de l'intimée. Il ajoute qu'afin de formaliser l'accord qui aurait été conclu oralement, il aurait, en date du 8 juin 2020, adressé le formulaire de demande de location accompagné des documents usuels à l'intimée et que celle-ci se serait engagée, par courriel du lendemain, à lui envoyer un projet de contrat de bail. Le recourant relève que cet échange de manifestations de volonté vient s'ajouter à l'acceptation orale qu'il avait donnée concernant les conditions offertes. Il indique encore que, selon lui, l'accord passé oralement était si solide qu'il a résilié le contrat de bail de son logement.

E. 5.1

Selon l'art. 253 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Le contrat de bail se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur le contenu essentiel du contrat, notamment le loyer (Tercier et al., *Les contrats spéciaux*, 5e éd., Genève, Zurich, Bâle 2016, n. 1688 et les références citées). A défaut d'un tel accord, il n'y a en principe pas de contrat (Tercier et al., *op. cit.*, n. 1689). Le contrat de bail est valable sans qu'il soit nécessaire de respecter une forme spéciale ; la forme écrite peut cependant avoir été réservée par les parties (16 CO ; Tercier et al., *op. cit.*, n. 1691 ; 16 CO).

- 14 - L'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) prévoit qu'il appartient à la partie qui allègue un fait pour en déduire un droit d'en apporter la preuve.

E. 5.2

En l'espèce, le recourant omet de relever que le formulaire de demande de location qu'il a adressé à l'intimée mentionnait expressément que le contrat de bail ne serait réputé conclu qu'une fois signé par les parties et donc que la forme écrite était réservée. Dans ces conditions, quand bien même les parties ont pu se mettre d'accord, dans le cadre de négociations, sur certains points essentiels du contrat, seule la signature du contrat pouvait permettre d'admettre des manifestations de volonté réciproques et concordantes de la conclusion du contrat. L'argumentation du recourant, qui tend à démontrer qu'un accord oral préalable serait intervenu, n'est à cet égard pas pertinente, puisqu'il ne s'agit pas d'un accord en la forme écrite. Au regard de ces circonstances, force est de constater que l'intéressé n'a pas été en mesure d'apporter la preuve de l'acceptation par l'intimée de son offre de conclusion du contrat de bail. Par ailleurs, il est vrai que le fait que le recourant ait résilié le contrat de bail qui le liait à son bailleur ait pu s'avérer problématique. Cependant,

tant que le nouveau contrat de bail n'était pas signé, le recourant devait rester prudent et rien ne peut être reproché à l'intimée sur ce point. Le moyen est infondé.

E. 6

Le recourant, qui invoque une violation de l'art. 2 al. 1 CC, reproche à l'intimée d'avoir, dans le cadre des relations précontractuelles, agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. Il fait valoir que, tout au long des échanges qui ont eu lieu du 5 au 9 juin 2020, l'intimée se serait comportée d'une manière laissant penser qu'elle souhaitait sérieusement conclure le contrat de bail concerné avec lui. Il expose à cet égard que le représentant de l'intimée l'avait informé qu'il allait lui transmettre un projet de contrat de bail, ce qui l'a convaincu du sérieux des intentions de l'intéressée, et qu'il ne l'a pas informé qu'un mandat de vente de la villa était en cours, alors que si tel avait été le cas, il aurait compris que le contrat serait fragilisé et aurait évité de résilier son propre

- 15 - contrat de bail. Le recourant invoque encore un dommage de 2'752 fr. 15 correspondant aux frais d'avocat qu'il a engagés avant le procès.

E. 6.1

Selon le principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2010 consid. 4.1 ; TF 40.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 3.2, SJ 2006 I 433). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (TF 4A_202/2011 du 16 juin 2011 consid. 2.2). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue. Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2010 consid. 4.1 et les références citées). La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites à tout le moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (cf. ATF 140 III 200 consid. 5.2 ; TF 4A_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.1). Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale,

- 16 - une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi (TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2010 consid. 4.1 et les références citées).

E. 6.2

En l'espèce, l'intimée n'a adopté aucun comportement propre à engager sa responsabilité précontractuelle. La seule chose qui peut lui être reproché est en réalité de n'avoir, en définitive, pas conclu le contrat de bail litigieux. Avec le premier juge, il convient de constater que l'intéressée a, au cours des négociations, pris le soin, dans son courriel du

E. 9

ad art. 115 CPC et les auteurs cités). Les procédés d'un avocat doivent être appréciés de manière plus rigoureuse que ceux d'un plaideur ignorant du droit (Chabloz et al., op. cit., n. 8 ad art. 115 CPC et l'arrêt cité). Ont été jugé téméraires les agissements d'un avocat qui soutient en procédure une thèse si clairement mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstiendrait, en utilisant des arguments évidemment sans pertinence. Il faut la conscience d'agir sans droit ; le fait d'être assisté d'un avocat peut à cet égard être pris en considération (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 115 CPC). 7.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le recourant avait agi de façon téméraire et qu'il y avait lieu de mettre

- 19 - les frais et les dépens à sa charge. En effet, si on peut comprendre que l'intéressé se soit senti lésé par l'intimée parce qu'il avait résilié son contrat de bail, cela ne lui permettait pas, d'une part, de menacer l'intimée comme il l'a fait dans ses courriers et courriels des 25 juin et 1er et 2 juillet 2020 et, d'autre part, d'agir devant l'autorité de première instance en prenant des conclusions, notamment constatatoires, en tort moral et visant à la publication du dispositif du jugement, qui étaient manifestement vouées à l'échec. Le recourant a certes retiré ses conclusions constatatoires lors de l'audience du 25 août 2021. Cependant, il ne l'a fait qu'à la suite de l'interpellation du premier juge. Ensuite, s'agissant des conclusions en tort moral et tendant à la publication du dispositif, il apparaît que le conseil de l'intéressé a renoncé à les plaider à l'audience. Ainsi, force est d'admettre que celui-ci devait savoir qu'elles étaient manifestement infondées. Enfin, au vu des circonstances du cas d'espèce et du résultat auquel ont abouti tant le premier juge que l'autorité de céans (cf. consid. 4.2 et 5.2 supra), il y a lieu de considérer que la conclusion du recourant tendant à la réparation de son dommage pour un montant de 2'752 fr. 15 était également vouée à l'échec. Par ailleurs, et surtout, celui-ci n'étaye pas son moyen, puisqu'il se contente d'indiquer que ces arguments n'étaient pas dénués de toute valeur ou pertinence, sans autre développement. En définitive, le recourant aurait en réalité dû s'abstenir d'engager la présente procédure, ce d'autant plus qu'il était assisté d'un avocat depuis le début du litige. La quotité des frais et des dépens mise à sa charge n'est pour le surplus pas contestée, de sorte qu'il y a lieu de confirmer les montants arrêtés par le premier juge. 8. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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).

- 20 - L'intimée n'ayant pas été invitée 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. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant T. _____. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Christian de Preux, avocat (pour T. _____), - Me Franck Amman, avocat (pour I. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

- 21 - 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 Présidente du Tribunal des baux. Le greffier :

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