

VD_GERICHTE XZ22.051468 vom 25. April 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ22.051468

FR: VD_GERICHTE XZ22.051468 du 25 avril 2023

IT: VD_GERICHTE XZ22.051468 del 25 aprile 2023

Erwägungen

E. 1

Le 12 février 2020, le recourant, en qualité de bailleur, et notamment l'intimé, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un local-dépôt au rez inférieur de l'immeuble situé à la [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'800 francs. Le 9 décembre 2021, le recourant a résilié, au moyen de la formule officielle, le contrat de bail précité pour le 31 janvier 2022. Par ordonnance du 2 août 2022, le Juge de paix du district de la Rivière - Pays-d'Enhaut a ordonné l'expulsion de l'intimé et de son colocataire des locaux faisant l'objet du contrat de bail du 12 février 2020 pour le 29 août 2022.

- 3 - Le 12 octobre 2022, le juge de paix a fixé l'exécution forcée de cette ordonnance au 16 novembre 2022, les locataires n'ayant pas quitté les locaux dans le délai imparti.

L'exécution forcée a eu lieu à la date prévue.

E. 1.1

Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; 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 la décision sur les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 CPC ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 3 ad art. 110 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans un délai 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. 1 et 2 CPC). Le délai de recours est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais judiciaires (ATF 138 III 94 consid. 2.2 ; ATF 134 I 159 consid. 1.1 et les références citées).

E. 1.2

En l'espèce, le recours, qui porte sur un litige en protection des cas clairs tendant au paiement d'indemnités pour occupation illicite, dont la procédure applicable est la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), a été déposé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est en outre dûment motivé, de sorte qu'il est recevable. 2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III

- 6 - 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021

du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire pré-férable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

E. 2

Le 21 octobre 2022, le recourant a déposé, à l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, des réquisitions de prise d'inventaire contre l'intimé et son colocataire pour sauvegarde des droits de rétention concernant les biens se trouvant dans les locaux désignés par le contrat de bail du 12 février 2020. Ces inventaires portent sur les indemnités d'occupation illicite échues, à savoir pour la période du 1er août 2022 au 30 septembre 2022, pour un montant de 3'900 fr., avec intérêts à 7% l'an dès le 15 août 2022, et sur les indemnités d'occupation illicite courantes, à savoir pour la période du 1er octobre 2022 au 31 mars 2023, pour un montant de 11'700 fr., avec intérêts à 7% l'an du 1er octobre 2022 au 1er mars 2023. Le 15 novembre 2022, l'Office des poursuites a établi un procès-verbal d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention au préjudice de l'intimé et de son colocataire. Le 21 novembre 2022, le recourant a déposé une réquisition de poursuite en réalisation d'un gage mobilier à l'encontre de l'intimé et de son colocataire, en validation partielle de l'inventaire précité pour les sommes de 3'900 fr., avec intérêts à 7% l'an dès le 15 août 2022, de 1'950 fr., avec intérêts à 7% l'an dès le 1er octobre 2022, et de 1'950 fr., avec intérêts à 7% l'an dès le 1er novembre 2022. Le 30 novembre 2022, le recourant a fait notifié à l'intimé un commandement de payer les sommes précitées. Le 5 décembre 2022, l'intimé a fait opposition totale à celui-ci.

- 4 -

E. 3

Le recourant reproche au premier juge de s'être fondé sur le chiffre IV de la convention du 13 février 2023 pour la fixation des frais judiciaires et des dépens. Il relève qu'au chiffre II de la même convention, il aurait réservé les frais et les dépens, en particulier ceux du Tribunal des baux, et qu'il conviendrait donc de mettre les frais judiciaires à la charge de l'intimé et de lui allouer des dépens. .

E. 3.1

Aux termes de l'art. 109 al. 1 CPC, les parties qui transigent en justice supportent les frais conformément à la transaction. Sous réserve des conventions soumises à ratification, notamment dans le cadre d'un divorce, de l'exception prévue par l'art. 109 al. 2 let. b CPC ou d'un éventuel abus de droit, l'accord des parties sur la répartition des frais lie le tribunal et n'est pas soumis à un quelconque contrôle (CREC 11 juillet 2016/269).

E. 3.2

En l'espèce, le recourant se méprend sur la portée du chiffre II de la convention conclue par les parties le 13 février 2023 et qui met fin à la procédure qu'il a initiée devant le premier juge. Cette clause prévoit en effet notamment que le recourant se réserve de faire valoir ses droits sur le montant de 11'455 fr. 20 de l'ECA encaissé par l'Office des faillites, en particulier en couverture des frais de remise en état pouvant résulter de l'état des lieux de sortie, des frais de poursuites et d'inventaire et des frais et dépens de justice, y compris ceux

du Tribunal des baux. Ce chiffre de la convention ne prévoit donc pas la répartition des frais devant l'autorité de

- 7 - première instance, mais simplement que le recourant s'est réservé la possibilité de faire valoir ses droits sur un montant en couverture notamment des frais de première instance. En réalité, les parties ont réglé le sort des frais judiciaires au chiffre IV de leur convention. Or, celui-ci prévoit que chaque partie garde ses frais et assume ses frais de défense. Dans ces conditions, les frais de première instance doivent être mis à la charge du recourant, dès lors que c'est lui qui en a fait l'avance, et c'est le recourant qui doit assumer seul les frais qu'il a engagés pour la rédaction des écritures qu'il a produites en première instance. Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a mis les frais judiciaires à la charge de l'intéressé et qu'il a rayé la cause du rôle sans allouer de dépens.

E. 4

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et la décision entreprise confirmée. 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). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée.

- 8 - III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant R._____. 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 : - M. R._____, - Me Julien Gafner, avocat (pour N._____). La Chambre des recours 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 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.

- 9 - Le greffier :

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