

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 juin 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Kaltenrieder et Mme Courbat, juges  
Greffier : M. Valentino

\*\*\*\*\*

**Art. 398 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défendeur, contre le jugement rendu le 13 décembre 2016 par la Chambre  
patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **I.**\_\_\_\_\_,  
à Wollerau (SZ), demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 décembre 2016, dont les motifs ont été adressés aux parties le 31 janvier 2017 pour notification, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que le défendeur W. \_\_\_\_\_ devait payer à la demanderesse I. \_\_\_\_\_ la somme de 12'333 fr. 25, avec intérêt à 5% l'an dès le 14 avril 2015 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 9'800 fr., à la charge de la demanderesse et du défendeur par 4'900 fr. chacun (II), a dit que le défendeur rembourserait à la demanderesse la somme de 4'750 fr. versée au titre de son avance de frais (III), ainsi que le montant de 600 fr. versé au titre des frais de la procédure de conciliation (IV), et a condamné le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 6'431 fr. 25 à titre de dépens (V).

En droit, appelés à trancher la question d'une éventuelle violation, par l'avocat W. \_\_\_\_\_ (ci-après : le défendeur ou l'appelant), de son devoir de diligence dans l'accomplissement du mandat confié par I. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse ou l'intimée) visant à faire expulser les locataires E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ de la maison sise à [...], propriété de la demanderesse, pour défaut de paiement du loyer, les premiers juges ont considéré que le défendeur était un avocat notamment spécialisé dans le domaine du droit du bail et qu'à ce titre, il lui appartenait de mener à bien l'expulsion des locataires demandée par I. \_\_\_\_\_. S'il ne pouvait être reproché au défendeur d'avoir choisi d'agir en premier lieu par la voie de la procédure en cas clair, il n'aurait en revanche pas dû conseiller à sa cliente de déposer un appel contre la décision d'irrecevabilité de la requête en cas clair. Sur la base des faits qui lui étaient connus, il lui appartenait d'expliquer à sa cliente qu'un appel contre cette décision avait peu de chances de succès tant qu'il existait une procédure en contestation du congé, laquelle ne constituait pas, selon le Juge de paix, un abus manifeste de procédure. Le défendeur avait aussi omis de plaider la question du caractère luxueux de l'objet loué, qui aurait permis de faire échec aux prétentions des locataires. Il n'avait pas davantage instruit sur ce point sa stagiaire, qui l'avait remplacé dans le

cadre de la procédure de mainlevée d'opposition. Ce faisant, le défendeur avait violé son devoir de diligence, qui incombe à tout avocat. Il répondait par ailleurs des agissements de sa stagiaire, conformément à l'art. 101 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Cette violation entraînait la perte du droit aux honoraires et au remboursement des frais consentis pour l'exécution du mandat. Ceux-ci totalisaient 12'333 fr. 25 (8'323 fr. 25 d'honoraires et 4'010 fr. de frais de justice). Les intérêts à 5% sur cette somme pouvaient être alloués dès le 14 avril 2015, correspondant au lendemain du dépôt de la requête de conciliation. Les premiers juges ont aussi retenu que le dommage allégué par la demanderesse de 180'000 fr., correspondant à douze mois de loyer à 15'000 fr., et de 40'000 fr., correspondant aux loyers de février à avril 2012, n'était pas suffisamment prouvé, si bien qu'aucune réparation ne pouvait être allouée à la demanderesse à ce titre.

**B.** Par acte du 3 mars 2017, W.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la réclamation pécuniaire d'I.\_\_\_\_\_ soit rejetée, qu'il soit constaté qu'il ne doit rembourser aucun montant à la demanderesse et que les frais et dépens de première instance soient mis à la charge de cette dernière, subsidiairement répartis à hauteur de 93% pour I.\_\_\_\_\_ et le reste à sa charge. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement précité et au renvoi de la cause à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 25 avril 2017, I.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** La demanderesse I.\_\_\_\_\_ est une société anonyme active dans l'immobilier. Son siège est à Wollerau (SZ). [...] en est l'administrateur, avec pouvoir de signature individuelle.

Le défendeur W.\_\_\_\_\_ est avocat à [...]. Il ressort de son site internet que le droit du bail fait partie de ses domaines de prédilection.

**2. a)** La demanderesse est propriétaire de deux parcelles attenantes, n<sup>os</sup> [...] et [...], à [...]. Une habitation est érigée sur la parcelle n° [...]; un garage est construit sur la parcelle n° [...]. Selon une estimation établie le 31 mai 2012 par la Régie [...], la valeur vénale du bien-fonds n° [...] s'élève à 7'500'000 francs. L'agence [...] a établi le descriptif suivant au sujet de cette maison :

*« Splendide demeure de 11 pièces, distribuée sur trois niveaux avec un magnifique escalier central en bois massif, comprenant 7 chambres à coucher et 7 salles d'eau. Grands espaces de vie avec volumes généreux. Belles finitions et soin des détails. Les hauts plafonds, les boiseries ainsi que les parquets confèrent à cette propriété beaucoup de cachet. Terrasse couverte avec accès au jardin. Un sauna ainsi qu'une salle de jeux et un home cinéma complètent ce bien. A noter encore un garage pour deux véhicules et de nombreuses places de parc. D'importants travaux de rénovation ont été entrepris en 2006. En résumé, une résidence spacieuse dans un bel écrin de verdure. »*

Par contrat de bail du 22 décembre 2010, la demanderesse a remis en location à E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ la maison susmentionnée. Le loyer mensuel net s'élevait à 14'000 fr. avec un forfait de 1'000 fr. pour divers frais, soit un total de 15'000 francs. Ce bail, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011, a été conclu pour une durée déterminée, soit jusqu'au 31 mars 2014. Le loyer a été payé par les locataires jusqu'au 31 janvier 2012. Il n'a plus été acquitté dès le 1<sup>er</sup> février 2012.

Au chapitre de la description de l'objet loué, le contrat indiquait ce qui suit :

*« Propriété de 10 pièces sur 3 niveaux, et places de parc extérieures pour 2 véhicules*

*Destination des locaux: Habitation et cabinet médical*

*Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. »*

L'art. 11 des « Conditions particulières » stipulait ce qui suit :

*« La villa faisant l'objet du présent bail est louée à titre principal comme logement et à titre secondaire comme cabinet médical.*

*Un changement d'affectation est nécessaire pour l'exploitation d'une partie de la villa en cabinet médical. Une demande est actuellement en cours auprès des autorités.*

*Il incombe aux locataires le soin d'obtenir sous leur seule responsabilité toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des locaux, y compris le changement d'affectation. »*

**b)** Par courrier du 15 mars 2012, la demanderesse a mis les locataires en demeure de payer le montant de 25'000 fr., correspondant aux loyers des mois de février (15'000 fr.) et de mars (10'000 fr. selon accord), dans un délai de 30 jours, sous peine de résiliation du contrat de bail. Les locataires ne se sont pas acquittés de ce montant dans le délai imparti.

Par courrier du 20 avril 2012, la demanderesse a notifié aux locataires la résiliation du contrat de bail pour le 31 mai 2012.

**c)** Par requête de conciliation du 18 mai 2012 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, les locataires, invoquant notamment le défaut de notification de formule officielle lors de la conclusion du bail, ont conclu à l'annulation du congé donné le 20 avril 2012 (1), à ce que qu'il soit constaté que le loyer fixé dans le bail du 22 décembre 2010 est nul (2), à

ce que le loyer mensuel de l'objet loué soit fixé à un montant qui n'est pas supérieur à 10'000 fr. (3), à ce qu'il soit dit qu'l. \_\_\_\_\_ leur doit immédiat paiement de la somme de 112'500 fr., plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2011 (terme moyen), ou subsidiairement à ce qu'ils soient autorisés à compenser la somme de 112'500 fr., plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2011, sur les loyers courants (4).

**3. a)** Le 4 juin 2012, Q. \_\_\_\_\_, actionnaire d'l. \_\_\_\_\_, a mandaté l'avocat W. \_\_\_\_\_ en lui indiquant que la demanderesse souhaitait purement et simplement l'expulsion des locataires et la libération des lieux dans les plus brefs délais.

Le lendemain, le défendeur s'est entretenu téléphoniquement avec Q. \_\_\_\_\_. A cette occasion, ce dernier a réitéré sa volonté de voir déguerpir les locataires le plus rapidement possible. Le défendeur lui a exposé les différentes voies procédurales, notamment la procédure de poursuite tendant à obtenir le recouvrement des loyers impayés et la procédure d'expulsion en cas clair. Il a indiqué que ces deux procédures pouvaient être tentées en parallèle et que, si la procédure en cas clair était admise, elle permettrait d'aboutir à l'expulsion rapide des locataires. Lors de cet entretien, le défendeur a toutefois attiré l'attention de Q. \_\_\_\_\_ sur le fait que, si la procédure en cas clair paraissait rapide et efficace, elle était encore peu utilisée et mal connue des acteurs de la justice. Il a enfin indiqué que si la requête en cas clair était déclarée irrecevable, il faudrait réintroduire, dans les 30 jours, une requête d'expulsion en procédure ordinaire ou poursuivre la procédure ouverte par les locataires auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyers. A l'issue de cet entretien téléphonique, la demanderesse était consciente que la procédure de poursuite ne permettrait pas d'obtenir l'expulsion des locataires et que la procédure d'expulsion en cas clair ne permettrait pas de recouvrer les loyers impayés.

Par courrier du 5 juin 2012, le défendeur a requis de la demanderesse qu'elle lui transmette l'entier de son dossier et qu'elle s'acquitte d'une provision de 2'000 francs.

A cette même date, le défendeur a annoncé son mandat à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut et a précisé qu'il avait reçu « l'ordre de déposer une requête d'expulsion auprès de la Justice de paix très prochainement, sous l'égide du cas clair ».

**b)** Le 8 juin 2012, le défendeur a déposé, pour le compte de la demanderesse, une requête d'expulsion auprès du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : le Juge de paix) dans le cadre d'une procédure en cas clair.

La Commission de conciliation en matière de baux à loyer ayant été informée par le défendeur du dépôt de cette requête, elle a indiqué au Juge de paix, par courrier du 14 juin 2012, qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation du congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion et l'a invité à la renseigner sur l'issue de cette procédure.

Dans le cadre de la procédure d'expulsion, une audience a eu lieu le 8 août 2012 devant le Juge de paix. Lors de cette audience, la demanderesse était représentée par Me [...], avocate-stagiaire en l'étude du défendeur, et les locataires par Me [...].

Par décision du 23 août 2012, le Juge de paix a déclaré la requête d'expulsion du 8 juin 2012 irrecevable, a mis les frais, arrêtés à 300 fr., à la charge de la demanderesse et l'a condamnée à verser 1'500 fr. aux locataires à titre de dépens. Le Juge de paix a considéré que les arguments invoqués par les locataires à l'appui de leur demande en annulation de congé paraissaient *prima facie* pertinents et méritaient un examen plus important, de sorte que la situation juridique n'était pas claire.

Le défendeur a transmis cette décision à la demanderesse le 27 août 2012, en lui précisant que cette décision était, selon lui,

« juridiquement infondée dans la mesure où le défaut de paiement des locataires [était] incontestable et incontesté ». Il a ajouté qu'il partait du principe que la demanderesse souhaitait s'opposer à la décision rendue par le Juge de paix et l'a informée qu'il rédigerait très prochainement un appel.

Par courriel du 29 août 2012, Q.\_\_\_\_\_ a indiqué être déçu et stupéfait de la décision du Juge de paix. Il a confirmé au défendeur qu'il lui laissait le soin de recourir contre ce jugement, comme suggéré dans le courrier du 27 août 2012, et a précisé que le montant des loyers en souffrance s'élevait à 115'000 fr. et qu'il fallait engager absolument toutes les mesures appropriées en vue de récupérer cette somme et d'expulser les locataires.

Le 3 septembre 2012, W.\_\_\_\_\_ a déposé, au nom de la demanderesse, un appel contre la décision rendue le 23 août 2012 par le Juge de paix.

Par arrêt du 21 novembre 2012, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 15 janvier 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel, a confirmé la décision du Juge de paix du 23 août 2012 et a mis les frais judiciaires, arrêtés à 850 fr., à la charge de la demanderesse. La Cour d'appel civile a en substance considéré qu'au regard de la jurisprudence et des circonstances de l'espèce, les moyens allégués par les locataires à l'appui de leur requête de conciliation, en tant qu'ils concernaient en particulier le vice de forme du loyer initial, n'apparaissaient pas dénués de consistance et qu'il fallait donc constater que le moyen de la demanderesse était mal fondé et devait être rejeté, sans qu'il fût nécessaire d'examiner si les locataires avaient invoqué valablement l'existence d'une transaction couplée ou d'un congé-représailles, leur expulsion selon la procédure de protection pour cas clairs étant déjà exclue pour les motifs qui précédaient.

Par courrier du 18 janvier 2013, le défendeur a transmis à la demanderesse copie de l'arrêt motivé de la Cour d'appel civile, en lui

*écrivait que celle-ci avait considéré qu'« en l'absence de formule officielle lors de la conclusion du contrat de bail entre les parties le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les motifs invoqués par les locataires à l'appui de leur demande en annulation du congé déposée le 18 mai 2012 n'étaient pas dénués de pertinence et que, dans ce cas, la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC n'était pas applicable, ce d'autant plus que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le bailleur ne faisait pas usage de la formule officielle obligatoire lors de la conclusion d'un contrat de bail, cela entraînait la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et que jusqu'à la fixation de ce dernier par le juge, il était exclu que le locataire tombe en demeure selon l'art. 257d CO. »*

**c)** Parallèlement à cette procédure d'expulsion, des poursuites ont été engagées contre les locataires de la demanderesse. Ces derniers se sont ainsi chacun vu notifier un commandement de payer le 4 juin 2012 d'un montant de 40'000 fr., correspondant aux loyers des mois de février, mars et avril 2012.

Les locataires ayant fait opposition totale aux commandements de payer, le défendeur a déposé, pour le compte de la demanderesse, le 21 septembre 2012, une requête de mainlevée provisoire auprès du Juge de paix.

L'audience de mainlevée s'est tenue le 20 novembre 2012 en présence de Me [...], pour la demanderesse, et du locataire B.\_\_\_\_\_, assisté de son conseil. Le procès-verbal de cette audience précisait notamment ce qui suit :

*« A la question de savoir si la villa louée par la partie poursuivie est considérée comme un logement de luxe par la partie poursuivante, Me [...] répond par la négative, estimant qu'il s'agit d'une villa ordinaire.*

*Les parties sont entendues sur les faits de la cause.*

*L'instruction est close.*

*Me [...] renonce à plaider.*

*Me [...] plaide pour la partie poursuivie. »*

Par prononcé du 30 novembre 2012, dont les motifs ont été adressés au défendeur le 31 janvier 2013, le Juge de paix a rejeté la requête de mainlevée provisoire du 21 septembre 2012, a mis les frais, arrêtés à 360 fr., à la charge de la demanderesse et a condamné celle-ci au paiement du montant de 1'000 fr. à titre de dépens en faveur des locataires. A l'appui de son prononcé, le Juge de paix a retenu que dès lors que la partie poursuivante n'avait produit aucune pièce pouvant démontrer que l'objet loué avait un caractère luxueux, mais que son conseil avait même affirmé, à l'audience du 20 novembre 2012, que la villa en question n'était pas considérée comme un objet de luxe par la bailleuse, l'exception prévue à l'art. 253b al. 2 CO ne pouvait pas trouver application, de sorte que l'établissement de la formule officielle de fixation du loyer lors de la conclusion du bail du 22 décembre 2010 était nécessaire. Cette formule n'ayant pas été produite par la partie poursuivante, cette dernière ne disposait pas d'un titre à la mainlevée provisoire et la requête du 21 septembre 2012 devait donc être rejetée.

**4.** Par courrier du 24 janvier 2013, I. \_\_\_\_\_ a résilié le mandat la liant à l'avocat W. \_\_\_\_\_ et l'a confié à l'agent d'affaires breveté T. \_\_\_\_\_.

Pour l'ensemble de ses prestations, le défendeur a facturé à la demanderesse un montant de 8'323 fr. 25.

**5. a)** Le 15 février 2013, T. \_\_\_\_\_ a notifié une nouvelle sommation à chacun des locataires, sous pli séparé, avec menace de résiliation du bail, précisant que le montant total des loyers impayés s'élevait à 190'000 francs.

Cette sommation étant restée lettre morte, le contrat de bail a derechef été résilié le 17 avril 2013, pour le 31 mai 2013.

**b)** En parallèle, T. \_\_\_\_\_ a déposé, le 15 février 2013, des réquisitions de poursuites contre les locataires pour un montant de

190'000 fr., correspondant aux loyers impayés pour la période du 1<sup>er</sup> février 2012 au 28 février 2013.

**c)** Le 19 février 2013, T. \_\_\_\_\_ a déposé, pour le compte de la demanderesse, une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles afin qu'un expert détermine si la propriété de la demanderesse constituait un objet de luxe au sens des art. 253b al. 2 CO et 1 al. 2 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11).

Cette requête a été admise par le Juge de paix et [...] a été nommé en qualité d'expert.

**d)** La procédure d'expulsion introduite le 8 juin 2012 étant terminée, la Commission de conciliation a repris l'instruction de la procédure ouverte par les locataires selon requête de conciliation du 18 mai 2012.

Le 14 mars 2013, T. \_\_\_\_\_, agissant toujours pour le compte de la demanderesse, a déposé une réponse tendant au rejet des conclusions de la requête de conciliation du 18 mai 2012. Dans cette écriture, il alléguait que la maison en question était un objet de luxe.

La conciliation n'ayant pas abouti lors de l'audience du 14 mars 2013, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder aux locataires.

Ceux-ci n'ont pas procédé devant le Tribunal des baux.

**e)** Le 2 mai 2013, T. \_\_\_\_\_ a requis de nouvelles poursuites contre les locataires de la demanderesse à hauteur de 45'000 fr., correspondant aux loyers impayés pour les mois de mars, avril et mai 2013.

**f)** Le 5 juin 2013, il a déposé, au nom de la demanderesse, une requête d'expulsion auprès du Juge de paix.

Par ordonnance du 21 août 2013, ce dernier a fait droit à cette requête et a ordonné aux locataires de quitter, d'ici au 30 septembre 2013, les locaux de la demanderesse.

Le 30 septembre 2013, les locataires de la demanderesse lui ont restitué les locaux sis sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la commune de [...] et ont annoncé leur départ pour la Russie.

Au vu de ce départ, la demanderesse a retiré sa requête de preuve à futur, si bien que l'expertise mise en œuvre afin de déterminer si l'objet loué était un objet de luxe n'a pas eu lieu.

**g)** Par décision du 24 septembre 2013, le Juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 45'000 fr., correspondant aux loyers des mois de mars, avril et mai 2013.

**6.** Par courrier du 11 décembre 2013, la demanderesse a notamment écrit au défendeur qu'elle considérait qu'il avait commis « une suite de fautes professionnelles », d'abord en introduisant une procédure d'expulsion, alors que les locataires avaient, par leur conseil de l'époque, invoqué, dans leur requête de conciliation, le défaut de notification de formule officielle, puis en engageant, parallèlement, une procédure de mainlevée provisoire sans développer le moindre argument tendant à faire démontrer le caractère luxueux de l'objet loué. Relevant que ce n'est que le 30 septembre 2013, au terme d'une procédure complète d'expulsion en cas clair introduite par son nouveau conseil, qu'elle avait pu reprendre possession de l'objet loué et considérant avoir subi un préjudice de l'ordre de 180'000 fr., correspondant aux loyers impayés du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 31 mars 2013, en raison du retard – imputable au défendeur – dans la procédure de résiliation de bail et d'expulsion, la demanderesse a invité ce dernier à lui soumettre, dans un délai de 30 jours, une proposition d'indemnisation pour le préjudice causé.

Par courrier du 20 décembre 2013, le défendeur a répondu qu'il contestait entièrement les reproches formulés par la demanderesse et considérait qu'aucune faute n'avait été commise, que ce soit par lui ou par l'un de ses collaborateurs.

Le 10 mars 2015, le conseil de la demanderesse a obtenu l'accord du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats Vaudois pour ouvrir contre le défendeur les actions qui lui sembleraient utiles à la protection des intérêts de sa cliente.

**7.**           **a)** Au bénéfice d'une autorisation de procéder qui lui a été délivrée le 17 juin 2015, la demanderesse a, par demande du 27 juillet 2015, conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que le défendeur est son débiteur et lui doit immédiat paiement d'un montant de 180'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2015.

Par réponse du 22 septembre 2015, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

**b)** Lors de l'audience de premières plaidoiries, les parties sont convenues de remplacer l'audience de plaidoiries finales par le dépôt de plaidoiries écrites. Celles-ci ont été déposées le 30 octobre 2016. Le 24 novembre 2016, les parties ont déposé des plaidoiries écrites responsives. Une séance de délibérations s'est tenue le 5 décembre 2016.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1**           L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC dans les causes

patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références).

**3.**

**3.1** L'appelant conteste le reproche qui lui est fait de ne pas avoir plaidé le caractère luxueux du logement remis à bail par l'intimée (art. 253b al. 2 CO). D'une part, cette question devrait être examinée d'office par le juge. D'autre part, les premiers juges n'expliquent pas en quoi le fait de ne pas avoir tenté de plaider ce moyen serait constitutif d'une violation de son devoir de diligence. La villa était par ailleurs louée en qualité d'habitation et de cabinet médical. Dans ces conditions, comportant une « clinique médicale », elle ne pouvait présenter un caractère luxueux, tant au niveau du nombre de pièces que de son confort. Les dispositions sur les

logements luxueux ne s'appliquant pas à la villa de l'intimée, aucune violation du devoir de diligence de l'appelant ne pouvait lui être reprochée. Celui-ci ajoute que même si le caractère luxueux de l'immeuble devait être abordé, les premiers juges n'ont absolument pas examiné les chances de succès de ce moyen. Pour l'appelant, son appel dans le cadre de la procédure pour cas clair n'était pas d'emblée dénué de chance de succès, dès lors que son moyen tiré de l'abus de droit des locataires constituait une question d'appréciation. L'appelant se plaint aussi, subsidiairement, de la répartition des frais de première instance. L'intimée n'ayant en première instance obtenu que moins de 10% du montant réclamé, elle était très largement responsable du montant des frais de procédure et d'honoraires. Ces frais devraient ainsi être répartis *pro rata valoris*, soit à hauteur de 93% pour l'intimée et de 7% pour l'appelant.

Pour l'intimée, le caractère luxueux de sa villa ne fait pas l'ombre d'un doute. Sa destination principale était l'habitation ; seule une partie réduite aurait pu être dédiée à l'ouverture d'un cabinet médical, moyennant un changement d'affectation. Le contrat de bail ne pouvait dès lors pas être qualifié de contrat mixte visant principalement la cession à titre onéreux de locaux commerciaux. C'est à raison que l'autorité de première instance a considéré qu'il eût fallu appliquer au contrat l'art. 253b al. 2 CO. En déposant une requête en cas clair sans prendre connaissance de la requête de conciliation introduite par les locataires alors qu'il avait connaissance de son existence, l'appelant aurait violé son devoir de diligence. Il l'aurait aussi violé en n'instruisant pas suffisamment sa stagiaire qui l'a remplacé à l'audience d'expulsion. Cela aurait comme conséquence pour l'appelant la perte du droit aux honoraires et au remboursement des frais consentis pour l'exécution du mandat. S'agissant des frais judiciaires de première instance, une répartition par moitié et l'allocation de dépens réduits se justifiait pour tenir compte du gain de cause de l'intimée sur la question de principe de la responsabilité de l'appelant.

**3.2** En qualité de mandataire, l'avocat est tenu à la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO; Tercier et alii, Les contrats

spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., 2016, n. 4779). Il répond à l'endroit de son mandant s'il lui cause un dommage en violant ses obligations de diligence et de fidélité. S'il n'est pas tenu à une obligation de résultat, il doit accomplir son activité selon les règles de l'art (ATF 134 III 534, consid. 3.2.2, rés. in JdT 2008 I 335, SJ 2009 I 149; ATF 134 III 361; ATF 127 III 357 consid. 1c, JdT 2002 I 192; Tercier et alii, op. cit., n. 4782 et les autres réf. citées). Mais il ne répond pas des risques spécifiques qui sont liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée. Sous cet angle, il exerce une tâche à risque, dont il sied de tenir compte en droit de la responsabilité civile. En particulier, il ne saurait voir engager sa responsabilité pour chaque mesure ou omission qui se révèle a posteriori comme ayant provoqué le dommage ou qui aurait pu éviter sa survenance. C'est aux parties de supporter les risques du procès; elles ne peuvent pas les transférer sur les épaules de leur conseil (ATF 134 III 534 consid. 3.2.2, rés. in JdT 2008 I 335, SJ 2009 I 149; ATF 127 III 357 consid. 1a et 1b, JdT 2002 I 192; ATF 117 II 563 consid. 2a, rés. in JdT 1993 I 156).

Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne doit pas se déterminer une fois pour toutes, mais en fonction des capacités, des connaissances techniques et des aptitudes propres de ce dernier que le mandant connaît ou aurait dû connaître. Ce sont les circonstances concrètes de l'affaire qui importent à cet égard, notamment la complexité des faits et de la législation ou les aléas de la procédure. Savoir si la manière d'agir d'un avocat doit être qualifiée de conforme ou non à son devoir de diligence résulte d'une pesée appréciative entre, d'une part, le risque engendré par le métier d'avocat et, d'autre part, l'autorité renforcée dont il est revêtu à l'égard de son client. En effet, s'agissant d'un mandataire au bénéfice d'un diplôme de capacité professionnelle, qui s'est vu délivrer une autorisation officielle de pratiquer et qui exerce son activité contre rémunération, on doit pouvoir attendre de lui une diligence particulière, en relation avec ses connaissances spécifiques, et compter, notamment, qu'il conseille et oriente son client quant aux possibilités juridiques et pratiques qui se présentent à lui dans certaines situations. En définitive, l'avocat ne méconnaît son devoir de diligence que si le manquement qui lui est reproché représente la violation de règles

généralement reconnues et admises, telles que le respect de délais de péremption ou de prescription (ATF 134 III 534 précité consid. 3.2.2, rés. in JdT 2008 I 335; ATF 117 II 563 précité consid. 2a, rés. in JdT 1993 I 156; ATF 115 II 62 consid. 3a, JdT 1989 I 539).

La violation, par l'avocat, de son devoir de diligence constitue, du point de vue juridique, une inexécution ou une mauvaise exécution de son obligation de mandataire et correspond ainsi, sur le plan contractuel, à la notion d'illicéité propre à la responsabilité délictuelle. Elle entraîne la perte du droit aux honoraires et au remboursement des frais consentis pour l'exécution du mandat (art. 402 al. 1 CO *a contrario* ; Tercier et alii, op. cit., n. 4787). La sanction la plus typique est cependant l'action en dommages-intérêts. Sur ce point, l'art. 398 al. 1 CO renvoie, "d'une manière générale", à l'art. 321e CO relatif à la responsabilité du travailleur. Cette disposition reprend elle-même le régime ordinaire des art. 97 et 101 CO (ATF 117 II 563 précité consid. 2a, rés. in JdT 1993 I 156 et les références citées; Tercier et alii, op. cit., n. 4530).

**3.3** En l'espèce, l'appelant exerce la profession d'avocat. Sur son site internet, il annonce que le droit du bail fait partie de ses domaines de prédilection. On en déduit que tout client qui s'adresse à lui pour obtenir des conseils ou une assistance peut s'attendre à une très bonne maîtrise de sa part dans ce domaine. La question principalement querellée, en l'occurrence, est celle de savoir si en introduisant une procédure d'expulsion en cas clair, puis en appelant du jugement d'irrecevabilité, l'appelant a manqué à son devoir de diligence.

Il résulte de l'état de fait du jugement attaqué, qui n'est pas contesté sur ce point par l'appelant, que les locataires de l'intimée avaient déposé une requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour s'opposer à la résiliation de leur bail. Comme argument principal, ils faisaient valoir l'absence de formule officielle de fixation du loyer initial lors de la conclusion du bail. Tout mandataire professionnel qui se dit actif dans le domaine du droit du bail doit savoir qu'un tel vice conduit à la nullité du loyer initial, qui doit être refixé par

l'autorité judiciaire, avec pour probable conséquence de rendre inefficace une résiliation de bail signifiée, comme en l'espèce, pour non-paiement du loyer. Aussi, en présence d'un locataire qui saisit l'autorité de conciliation pour faire valoir ces moyens, une procédure en cas clair visant à obtenir l'expulsion d'un locataire pour non-paiement de son loyer paraît clairement vouée à l'échec, à moins que la partie bailleuse n'établisse que contrairement à ce qu'allègue la partie locataire, une formule officielle de notification du loyer initial a bien été utilisée ou qu'une telle formule n'était pas nécessaire.

En l'occurrence, l'appelant ne conteste pas que l'intimée n'a pas utilisé une telle formule officielle lors de la signature du bail. Il reste dès lors à examiner si une formule officielle était nécessaire. Tel n'est pas le cas, en vertu de l'art. 253b al. 2 CO, en présence de baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus. L'appelant conteste que la villa louée par l'intimée entrerait dans cette catégorie d'habitations. On ne saurait clairement le suivre. L'agence [...] a établi le descriptif suivant au sujet de cette maison : « *Splendide demeure de 11 pièces, distribuée sur trois niveaux avec un magnifique escalier central en bois massif, comprenant 7 chambres à coucher et 7 salles d'eau. Grands espaces de vie avec volumes généreux. Belles finitions et soin des détails. Les hauts plafonds, les boiseries ainsi que les parquets confèrent à cette propriété beaucoup de cachet. Terrasse couverte avec accès au jardin. Un sauna ainsi qu'une salle de jeux et un home cinéma complètent ce bien. A noter encore un garage pour deux véhicules et de nombreuses places de parc. D'importants travaux de rénovation ont été entrepris en 2006. En résumé, une résidence spacieuse dans un bel écrin de verdure* ». La valeur vénale du bien-fonds s'élève à 7'500'000 francs. A l'évidence, un tel bien entre dans la catégorie des habitations de luxe visées à l'art. 253b al. 2 CO. Le moyen de l'appelant selon lequel la maison était dans un état vétuste n'est pas établi. On peut d'ailleurs en douter, dès lors que selon le descriptif précité, d'importants travaux de rénovation y ont été effectués en 2006 ; il paraît aussi douteux que, dans ces circonstances, des locataires auraient accepté de louer un tel bien pour un loyer mensuel de 15'000 fr., puis de 10'000 francs.

Enfin, le moyen de l'appelant selon lequel on se trouverait en présence d'un contrat mixte avec prédominance de l'aspect commercial ne résiste pas à l'examen. Lors de la conclusion du bail, le changement d'affectation pour autoriser l'utilisation des lieux à l'enseigne d'un cabinet médical n'était pas encore intervenu. En outre, le contrat prévoyait expressément que la destination principale de la villa était le logement, l'exploitation d'un cabinet médical n'étant que secondaire. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne s'agissait pas d'une clinique, mais bien d'un cabinet médical. Ainsi, le seul moyen pour l'appelant de contrer l'argument des locataires était de plaider le caractère luxueux de la villa de l'intimée. Or l'appelant ne conteste pas ne pas avoir soulevé ce moyen. Sa stagiaire, dont l'appelant répond (art. 101 CO), a d'ailleurs expressément dénié ce caractère luxueux en audience.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que le fait pour l'appelant d'omettre de plaider l'art. 253b al. 2 CO, tant dans le cadre de la procédure en cas clair que dans celle d'appel, et de ne pas instruire son avocate-stagiaire pour qu'elle soulève ce grief devant le juge de la mainlevée, constituait une violation de son devoir de diligence. Cette violation entraîne la perte du droit aux honoraires et aux frais consentis pour l'exécution du mandat. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas le calcul auquel se sont livrés les premiers juges à cet égard.

Le moyen est donc mal fondé et doit être rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelant conteste la répartition des frais par moitié entre les parties et l'allocation de dépens réduits à l'intimée par les premiers juges.

#### **4.2**

**4.2.1** A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante.

Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), chacun devant ainsi supporter les frais de partie - à savoir les dépens au sens de l'art. 95 al. 3 CPC - dans la mesure où il succombe.

L'art. 106 al. 2 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge. Celui-ci peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme du fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484).

En l'espèce, dès lors que la demanderesse a obtenu gain de cause sur le principe mais que les conclusions pécuniaires allouées sont bien en-deçà de celles réclamées, il n'apparaît pas qu'il y ait lieu de remettre en cause la répartition des frais par moitié opérée par les premiers juges. Au demeurant, une telle répartition est justifiée eu égard au prescrit de l'art. 107 al. 1 let. a CPC.

**4.2.2** Les dépens comprennent les débours, ainsi que le défraiement d'un représentant professionnel (art. 1 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6] ; 95 al. 3 CPC), fixés en prenant en compte tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02] ; art. 3 al. 1 TDC), dans les limites posées par le Tarif (art. 3 al. 2 TDC).

En l'occurrence, alors que les frais ont été répartis par moitié et que chaque partie était assistée d'un avocat, les premiers juges ont alloué à la seule demanderesse des dépens réduits dans une proportion qu'ils n'ont pas précisée, de même qu'on ignore comment a été déterminé le montant précis de 6'431 fr. 25 alloué à ce titre. Ils ont ainsi laissé le défendeur supporter entièrement ses propres frais d'avocat alors qu'il a obtenu partiellement gain de cause. Une répartition différente des frais judiciaires, d'une part, et des dépens, d'autre part, peut certes suivant le

cas se justifier pour des raisons d'équité (cf. Tappy, CPC commenté, n. 5 ad art. 107 CPC), mais les premiers juges n'ont rien exposé de tel en l'espèce. Il y a donc lieu de compenser les dépens de première instance (art. 106 al. 2 CPC).

## **5.**

**5.1** En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que les dépens sont compensés.

**5.2** Vu l'issue de l'appel - l'appelant devant payer en définitive les 12'333 fr. sur le fond, ainsi que la moitié des frais judiciaires par 4'900 fr. et les frais de la procédure de conciliation par 600 fr., mais pas le montant de 6'431 fr. 25 à titre de dépens -, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 723 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront répartis à raison de trois quarts, soit 542 fr. 25, pour l'appelant et d'un quart, soit 180 fr. 75, pour l'intimée, cette dernière devant rembourser le montant de 180 fr. 75 à l'appelant à titre de restitution partielle de l'avance de frais.

**5.3** La charge des dépens est évaluée à 2'400 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de trois quarts et de l'intimée à raison d'un quart, l'appelant versera en définitive à l'intimée la somme de 1'200 fr. ( $3/4 - 1/4 = 1/2$  de 2'400 fr.) à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé comme il suit au chiffre V de son dispositif :

V. Les dépens sont compensés.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêté à 723 fr. (sept cent vingt-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant W. \_\_\_\_\_ par 542 fr. 25 (cinq cent quarante-deux francs et vingt-cinq centimes) et de l'intimée I. \_\_\_\_\_ par 180 fr. 75 (cent huitante francs et septante-cinq centimes).
- IV. L'intimée I. \_\_\_\_\_ doit verser à l'appelant W. \_\_\_\_\_ la somme de 180 fr. 75 (cent huitante francs et septante-cinq centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- V. L'appelant W. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée I. \_\_\_\_\_ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Aba Neeman (pour W. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Christophe Diserens (pour I. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 :