

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 novembre 2015

Composition : Mme CHERPILLOD, juge déléguée
Greffière : Mme Huser

Art. 109 al. 1 et 241 al. 2 et 3 CPC; 62 al. 1 et 67 al. 2 TFJC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **W._____SA**, à [...], bailleresse et demanderesse, contre le jugement rendu le 20 août 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q._____**, **A.Z._____** et **B.Z._____**, toutes trois à [...], locataires et défenderesses, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. a) Par jugement du 20 août 2014, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 16 mars 2015, le Tribunal des baux a constaté la nullité partielle de l'art. 5.5 F du contrat de bail du 16 octobre 2013, en ce sens que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude (1^{er} paragraphe) font l'objet d'une facturation séparée au locataire et d'un acompte de frais accessoires, tous autres frais (« frais d'exploitation » selon le 2^e paragraphe) étant réputés couverts par le loyer net (I), fixé le loyer mensuel initial dû par les défenderesses Q._____, A.Z._____ et B.Z._____ pour le logement qu'elles louent selon contrat de bail du 16 octobre 2013 à 530 fr. net, plus acompte de chauffage et eau chaude de 50 fr. (II), réduit la garantie locative prévue par l'art. 8 du contrat de bail du 16 octobre 2013 à 1'590 fr., l'éventuel surplus étant immédiatement libéré en faveur des défenderesses (III), constaté la nullité des art. 6 et 7 du contrat de bail du 16 octobre 2013 et complété le contrat en ce sens que le bail est de durée indéterminée avec une première échéance au 31 octobre 2018, se renouvelant et se résiliant ensuite conformément aux dispositions du Code des obligations (IV) et rendu le présent jugement sans frais judiciaires ni dépens (V).

b) Par acte du 29 avril 2015, remis à la Poste le même jour, W._____SA, représentée par les avocats Philippe Conod et Carole Sonnenberg, a interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du chiffre IV de son dispositif, comme il suit :

- « IV. Dit que la conclusion en requalification du contrat de bail du 16 octobre 2013 en un contrat de bail de durée indéterminée, prise par Q._____, A.Z._____ et B.Z._____ dans leur requête de conciliation du 26 novembre 2013, est irrecevable.
- IV.bis Dit l'incompétence de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne pour formuler une proposition de jugement requalifiant le contrat de bail du 16 octobre 2013 en un contrat de bail de durée indéterminée, qu'en conséquence l'autorisation de procéder délivrée à W._____SA, en ce qu'elle concerne ce point, est viciée.

IV.ter Constate la nullité, subsidiairement annule le chiffre IV des propositions de jugement de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne des 15 janvier 2014 et 28 janvier 2014 dans la cause référencée [...].

IV.quater Dit que la conclusion III prise par Q._____, A.Z._____ et B.Z._____ auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud est irrecevable.

IV.quinter (sic)Dit qu'en conséquence des chiffres IV à IVquater ci-dessus, le contrat de bail du 16 octobre 2013 est d'une durée déterminée, prenant fin sans congé le 31 octobre 2018 (art. 6, 7 et 16). »

W._____SA a également conclu, subsidiairement, à l'annulation du chiffre IV du dispositif du jugement rendu le 20 août 2014 et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants, la procédure, en ce qu'elle concerne la requalification du contrat de bail du 16 octobre 2013 en un contrat de bail de durée indéterminée, étant viciée ab ovo.

c) Par acte du 22 septembre 2015, remis à la Poste le même jour, Q._____, A.Z._____ et B.Z._____, représentées par l'avocate Carole Wahlen, ont déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel déposé le 29 avril 2015 par la partie adverse et à la confirmation de la décision attaquée.

L'appelante s'est acquittée de l'avance de frais de 2'400 fr. requise.

d) Par courrier du 23 novembre 2015, le conseil des intimées, a remis à la Cour d'appel civile la convention passée entre les parties le jour même et requis sa ratification pour valoir jugement.

Les termes de cette convention sont les suivants:

« **L.-** Les chiffres I à III du jugement rendu par le Tribunal des baux en date du 20 août 2014 sont inchangés.

- II.-** Ainsi, le loyer initial net de l'appartement loué par Q._____, A.Z._____, et B.Z._____ est fixé à Fr. 530.--, plus Fr. 50.-- à titre d'acompte de chauffage et eau chaude.
- III.-** Dans les 30 jours dès la signature de la présente convention, W._____SA remboursera le trop-perçu selon chiffre I ci-dessus, par Fr. 5'875.-- (cinq mille huit cent septante-cinq francs), valeur au 30 novembre 2015, à Q._____, A.Z._____, et B.Z._____, sur le compte bancaire d'Q._____, IBAN [...]; cet engagement vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.
- IV.-** La garantie de loyer constituée est réduite à un montant de Fr. 1'590.--(mille cinq cent nonante francs), le solde étant immédiatement libéré en faveur d'Q._____, A.Z._____, et B.Z._____, sur le compte bancaire d'Q._____, IBAN [...].
- V.-** Le chiffre IV du jugement rendu par le Tribunal des baux en date du 20 août 2014 est purement et simplement annulé.
- VI.-** Ainsi, le contrat de bail conclu entre les parties prendra fin au plus tard le 31 octobre 2018.
- VII.-** Dans l'intervalle, Q._____, pour elle-même, A.Z._____, et B.Z._____ est autorisée à résilier le bail pour la fin de chaque mois, sauf décembre, moyennant un préavis de trente jours.
- VIII.-** Au surplus, les parties gardent leurs frais et renoncent à l'allocation de dépens.
- IX.-** La présente convention constitue une transaction judiciaire et un exemplaire original sera donc adressée (sic) au Tribunal cantonal pour être intégré au procès-verbal de la cause instruite sous numéro de référence [...] et valoir jugement définitif et exécutoire. »

2. La convention signée par les parties le 23 novembre 2015 vaut transaction judiciaire (cf. art. 241 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC), les règles sur les effets de la transaction s'appliquant mutatis mutandis en procédure d'appel (Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 241 CPC, p. 935 ; CACI 24 septembre 2015/862).

Il convient dès lors de prendre acte de cette convention pour valoir jugement, ce qui relève de la compétence du juge délégué de la

cour de céans (art. 43 al. 1 let. a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]) et de rayer la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC), dès lors que la convention précitée met fin au litige qui divise les parties.

Les parties qui transigent en justice supportent les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – conformément à la transaction (art. 109 al. 1 CPC).

En l'espèce, les parties ont convenu que chacune gardait ses frais et renonçait à l'allocation de dépens.

Le jugement de première instance a été rendu sans frais.

Quant aux frais judiciaires de deuxième instance, qui auraient été arrêtés à 2'400 fr. en cas de jugement (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), ils doivent être réduits d'un tiers dès lors que les parties ont transigé sur l'objet de l'appel alors que le dossier avait déjà circulé auprès des membres de la cour (art. 67 al. 2 TFJC). Ainsi arrêtés à 1'600 fr., ils seront mis à la charge de l'appelante, qui a effectué une avance de frais de 2'400 fr., et compensés avec cette avance (art. 111 al. 1, 1^{ère} phrase CPC), le solde de 800 fr. étant restitué à l'appelante.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première ni de deuxième instance, conformément à l'accord des parties (art. 109 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
p r o n o n c e :

I. Il est pris acte, pour valoir jugement, de la convention signée le 23 novembre 2015 par les parties, dont la teneur est la suivante :

« **I.-** Les chiffres I à III du jugement rendu par le Tribunal des baux en date du 20 août 2014 sont inchangés.

II.- Ainsi, le loyer initial net de l'appartement loué par Q._____, A.Z._____ et B.Z._____ est fixé à Fr. 530.--, plus Fr. 50.-- à titre d'acompte de chauffage et eau chaude.

III.- Dans les 30 jours dès la signature de la présente convention, W._____SA remboursera le trop-perçu selon chiffre I ci-dessus, par Fr. 5'875.-- (cinq mille huit cent septante-cinq francs), valeur au 30 novembre 2015, à Q._____, A.Z._____ et B.Z._____, sur le compte bancaire d'Q._____, IBAN [...]; cet engagement vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

IV.- La garantie de loyer constituée est réduite à un montant de Fr. 1'590.--(mille cinq cent nonante francs), le solde étant immédiatement libéré en faveur d'Q._____, A.Z._____ et B.Z._____, sur le compte bancaire d'Q._____, IBAN [...].

V.- Le chiffre IV du jugement rendu par le Tribunal des baux en date du 20 août 2014 est purement et simplement annulé.

VI.- Ainsi, le contrat de bail conclu entre les parties prendra fin au plus tard le 31 octobre 2018.

VII.- Dans l'intervalle, Q._____, pour elle-même, A.Z._____ et B.Z._____ est autorisée à résilier le bail pour la fin de chaque mois, sauf décembre, moyennant un préavis de trente jours.

VIII.- Au surplus, les parties gardent leurs frais et renoncent à l'allocation de dépens.

IX.- La présente convention constitue une transaction judiciaire et un exemplaire original sera donc adressée (sic) au Tribunal cantonal pour être intégré au procès-verbal de la cause instruite sous numéro de référence [...] et valoir jugement définitif et exécutoire. »

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge de W._____SA.

III. Il n'est pas alloué de dépens de première ni de deuxième instance.

IV. La cause est rayée du rôle.

V. L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mes Philippe Conod et Carole Sonnenberg (pour W._____SA),
- Me Carole Wahlen (pour Q._____, A.Z._____ et B.Z._____).

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), 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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :