

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 17 septembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Giroud
Greffier : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 92 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____, à Montreux, contre le prononcé rendu le 7 août 2009 par la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **W.**_____, à Cheseaux-sur-Lausanne.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par prononcé rendu le 7 août 2009, la Juge de paix du district du Gros-de-Vaud a pris acte du retrait de la requête d'expulsion déposée le 5 juin 2009 par V. _____ (I); fixé les frais de justice du requérant à 90 fr. (II); dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III); rayé la cause du rôle (IV).

Les faits suivants ressortent de ce prononcé complété par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11]) :

Par contrats de bail du 16 novembre 2005, le bailleur V. _____ représenté par la gérance [...] a donné en location à W. _____ et H. _____ un appartement de 3 pièces sis à la route de Bottens, à Poliez-le-Grand. Le loyer mensuel s'élevait à 1'390 fr., comprenant 140 fr. d'acomptes de chauffage et eau chaude.

Les parties ont signé les 18 et 24 février 2009 une transaction prévoyant ce qui suit :

- "1. Elles se reconnaissent liées par un contrat de bail dont le contenu est identique à celui du 16 novembre 2005 avec deux modifications:
 - W. _____ sera seule locataire dès le 1^{er} avril 2009, H. _____ étant libéré de toute obligation résultant de ce bail.
 - Le loyer sera dès le 1^{er} avril 2009 de fr. 1'300, plus fr. 140.- d'acomptes de charges, les bases de référence étant un taux hypothécaire de 3,5%, de l'IPC de 110,1 pts et l'état des charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2004.

2. V._____ renonce à toute procédure d'expulsion.
3. En conséquence, le recours d'W._____ et H._____ devient sans objet et est retiré, chaque partie gardant ses frais et renonçant à des dépens.
4. V._____ retire toutes les poursuites engagées contre W._____ et H._____. Il autorise d'ores et déjà W._____ et H._____ à le communiquer aux offices concernés.
5. Parties n'ont plus aucune prétention à faire valoir les unes contre les autres au moment de la signature de la convention, hormis le loyer dès mars 2009."

Par lettre recommandée du 3 mars 2009, le bailleur a mis en demeure la locataire de s'acquitter, dans un délai de trente jours dès réception, des arriérés de loyers de 7'120 fr., soit 6'950 fr. pour l'appartement (1'390 fr. par mois) pour la période du 1^{er} novembre 2008 au 31 mars 2009, plus 100 fr. pour la place de parc (50 fr. par mois) pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2009, sous peine de résiliation de leur bail, au sens de l'article 257d CO.

Par courrier recommandé du 23 avril 2009, le bailleur a résilié le bail de la locataire pour le 31 mai 2009 faute de paiement dans le délai comminatoire.

Par requête du 5 juin 2009, V._____ a demandé à la juge de paix l'expulsion de W._____ des locaux loués jusqu'au 31 mai 2009 et occupés sans droit depuis le 1^{er} juin 2009 dans l'immeuble sis à la route de Bottens, à Poliez-le-Grand.

Le 9 juillet 2009, la Juge de paix a fixé l'audience au 27 juillet 2009.

Le 24 juillet 2009, V._____ a demandé le renvoi de l'audience, car "un état des lieux de sortie est prévu pour le vendredi 31 juillet 2009".

Le 27 juillet 2009, la Juge de paix a renvoyé l'audience sans réajournement.

Par courrier du 3 août 2009, le bailleur a informé la juge de paix que sa requête d'expulsion n'avait plus d'objet dès lors que la locataire avait quitté les locaux le 30 juillet 2009, conformément à la convention de sortie, et lui a demandé de rendre un prononcé sur dépens.

B. Par acte du 11 août 2009, V._____ a recouru contre ce prononcé en concluant sous suite de dépens de deuxième instance, à la réforme en ce sens que les frais de justice sont mis à la charge de l'intimée et que des dépens sont alloués au recourant à hauteur que justice dira.

Par lettre du 24 août 2009, le recourant a déclaré renoncer à déposer un mémoire et se référer aux moyens développés dans son recours.

Le 26 août 2009, l'intimée - à qui aucun délai n'avait été fixé - a déposé une écriture dans laquelle elle a déclaré qu'elle avait quitté, le 30 juillet 2009, après l'état des lieux, l'appartement à la route de Bottens, à Poliez-le-Grand.

En droit :

1. Lorsqu'une procédure est devenue sans objet, le juge doit rayer la cause du rôle et la partie peut retirer sa demande sans qu'il s'agisse pour autant d'un désistement ou d'un passé-expédient; en pareil

cas, le juge peut statuer sur les dépens en application de l'art. 92 CPC en se fondant sur la situation existant à cette date, comme prévu à l'art. 72 LTF (loi fédérale de procédure civile fédérale [RS 273]) (JT 2006 III 87c. 2b; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7.2.ad art. 92 CPC, pp 177-178).

En l'espèce, à la date du retrait de la requête d'expulsion, à savoir le 3 août 2009, les parties venaient de signer le 30 juillet précédent une « convention de sortie » (annexée à la lettre de retrait de la requête du 3 août 2009). Auparavant, elles avaient transigé devant la Commission de conciliation puis étaient convenues par « transaction » des 18 et 24 février 2009 notamment que le bailleur n'avait plus de prétention contre W._____, « hormis le loyer dès mars 2009 » (ch. 5 de la transaction annexée à la requête d'expulsion). Cela n'a pas empêché ledit bailleur de sommer la locataire par lettre du 3 mars 2009 de s'acquitter d'un montant global de 7'120 fr. comprenant des loyers à compter du mois de novembre 2008, puis de résilier le bail pour non paiement de ce montant. Il réclamait alors une somme largement supérieure à ce qui était dû (soit "le loyer dès mars 2009", selon les termes de la transaction) et le congé subséquent était abusif. Saisi d'une requête d'expulsion, le juge de paix aurait dû examiner si les conditions de l'expulsion étaient réunies (art. 14 LPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955, RSV 221.305]), constater que le congé ne remplissait pas les conditions de l'art. 257d CO (Guignard et alii, Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 14 LPEBL) et rejeter cette requête.

Cela étant, même si l'intimée n'a pas fait valoir ces moyens et a admis de libérer les locaux, il faut admettre qu'elle n'a pas succombé et que c'est l'accord des parties qui a mis fin aux relations contractuelles. Il ne se justifie par conséquent pas d'allouer des dépens au recourant.

2. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le prononcé confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 francs.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant V. _____ sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 septembre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour V. _____),
- Mme W. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 60'480 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), 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 Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.

La greffière :