

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 6 septembre 2022

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Chollet, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 2 al. 1 CC ; 253 CO ; 227 al. 3 CPC ; 12 LJB

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **T.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 20 octobre 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____, à [...], intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 20 octobre 2021, dont les motifs ont été notifiés au représentant de T._____ le 20 juin 2022, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou le premier juge) a rejeté les conclusions prises par le demandeur T._____ à l'encontre de la défenderesse I._____ dans la procédure initiée le 14 octobre 2020 (I), a dit que le demandeur était tenu de payer à l'Etat de Vaud un émolument de 500 fr. (II) et a dit que le demandeur devait payer à la défenderesse le montant de 1'500 fr. à titre de dépens (III).

En droit, le premier juge a tout d'abord considéré que la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr. et qu'elle ne concernait pas un des domaines réservés à la procédure simplifiée, de sorte que le litige devait être soumis à la procédure ordinaire. Ensuite, il a considéré qu'il n'y avait pas lieu de retenir, entre les parties, l'existence de manifestations de volonté concordantes et réciproques en lien avec la conclusion d'un contrat de bail. A cet égard, il a en effet indiqué que si le courriel du représentant de la défenderesse, adressé à la suite de la réception du formulaire de demande de location du demandeur, mentionnait des éléments essentiels du contrat, comme le prix ou la durée du bail, ce courriel précisait qu'un projet de contrat de bail allait être envoyé à l'intéressé. Or, selon le premier juge, le terme « projet », ainsi que l'emploi du conditionnel dans ce courriel, relatif aux éléments énumérés étaient la preuve que les négociations n'étaient qu'à leurs débuts et que le demandeur ne pouvait pas raisonnablement comprendre qu'un contrat de bail avait déjà été conclu, ce d'autant plus que la forme écrite n'avait pas été respectée. Par ailleurs, le premier juge a estimé qu'il n'y avait pas lieu de reprocher à la défenderesse un comportement contraire à la bonne foi lors des pourparlers contractuels, de nature à engager la responsabilité de celle-ci, dès lors qu'au stade des échanges entre les parties, soit depuis la réception du formulaire de location rempli et signé le 8 juin 2020 et les courriels qui avaient suivi les deux jours suivants, portant sur quelques éléments essentiels du contrat, la conclusion éventuelle d'un contrat de bail paraissait encore incertaine, précisant que toute personne raisonnable

à la place du demandeur ne pouvait que comprendre, à ce moment-là, que le contrat de bail n'avait pas été conclu et que la défenderesse restait libre d'examiner d'autres offres et de mener des négociations parallèles. Le premier juge a en outre indiqué que le demandeur n'avait produit aucune pièce afin d'établir son dommage. Enfin, il a considéré que l'intéressé avait adopté un comportement téméraire, dès lors qu'il avait pris des conclusions, tendant notamment à l'allocation d'une indemnité pour tort moral et à la publication du dispositif du jugement dans un quotidien, dont il devait se rendre compte qu'elles étaient vouées à l'échec. Ainsi, selon le premier juge, le demandeur avait contraint la défenderesse à se défendre en justice, de sorte qu'il convenait de déroger au principe de la gratuité de la procédure et de mettre les frais judiciaires à la charge de l'intéressé.

B. Par acte du 28 juillet 2022, T. _____ (ci-après : le recourant) a recouru auprès de la Chambre des recours civile contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à son annulation et à ce qu'il soit statué à nouveau en ce sens qu'l. _____ (ci-après : l'intimée) doive lui payer le montant de 2'752 fr. 15, avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2020, à titre de compensation pour ses honoraires d'avocat avant procès et à ce que celle-ci soit déboutée de toutes autres conclusions. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement querellé, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. L'intimée est une société ayant pour but [...]. [...] en est l'administrateur, avec signature individuelle. L. _____ détient également la signature individuelle.

Elle est propriétaire d'une villa, située au [...], à [...].

Au mois de juin 2020, l'intimée a publié une annonce sur le site internet [...] portant sur la location de cette villa pour un loyer de 9'500 fr. par mois.

2. a) Au début du mois de juin 2020, l'appelant a visité l'immeuble précité.

b) Le 8 juin 2020, il a complété un formulaire intitulé « demande de location logement-garage », puis l'a transmis par courriel à L._____.

Sur le formulaire précité, il est précisé : « Sans engagement aucun pour le candidat locataire ou la gérance ». En outre, sous la rubrique « frais de dossier », il est indiqué que « [l]e bail ne sera réputé conclu qu'une fois signé par le locataire et le bailleur, respectivement son représentant » et que, « [p]ar sa signature, le loca-taire accepte ces conditions de location qui valent reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP ».

c) Par courriel du 9 juin 2020, L._____ a accusé réception de la demande de location de l'appelant. Il lui a notamment écrit ce qui suit :

« Je vous remercie pour l'envoi de votre dossier complet.
Nous allons vous préparer et vous envoyer un projet de bail.

Les conditions seraient les suivantes :

Début du bail : 1er juillet ou 1er août 2020. Merci de me dire ce qui convient le mieux.

Fin du bail : 30 juin 2022 (2 années), puis renouvellement tacite d'année en année.

Loyer mensuel : CHF 9'500.-

La maison est terminée exceptée [sic] la piscine qui doit être carrelée d'ici fin juin.

Un enrobé provisoire doit être installé sur le chemin d'accès.

Le mieux serait d'en parler par téléphone, je suis à votre disposition pour en parler. ».

d) Le 10 juin 2020, l'appelant a adressé à L._____ un courriel, dont le contenu est notamment le suivant :

« Je me permets de revenir vers vous ayant oublié lors de notre échange de vous parler de la colonne lave sèche linge [sic] que nous n'avons pas vu lors de notre visite. ».

3. a) Le 25 juin 2020, l'appelant a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé un courrier à l'intimée, à l'attention de L._____, dont la teneur est en particulier la suivante :

« Mon mandant m'a transmis, respectivement rapporté, les différents échanges qu'il a eus avec vous au sujet de la villa sise [...] à [...] dont I._____ est propriétaire.

Il ressort de ces échanges qu'entre le 8 et le 10 juin 2020, Monsieur T._____ et vous, agissant pour le compte de la société précitée, vous êtes mis d'accord sur les éléments objectifs essentiels d'un contrat de bail, soit l'objet du contrat, le prix de la location (CHF 9'500.- par mois), la durée du contrat (deux ans, renouvelable d'année en année) et la date de début du contrat (1^{er} août 2020).

L'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes sur l'ensemble des points mentionnés est clair, de sorte que le contrat de bail, qui n'est soumis à aucune forme particulière en droit suisse, a valablement été conclu entre les parties.

Le vendredi 19 juin 2020, vous avez informé mon mandant que la maison est sur le point d'être vendue par I._____ à un tiers, suite à un mandat de vente confié à une agence dont vous avez choisi de taire le nom.

L'art. 261 al. 1 du Code des obligations prévoit que, si après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Il s'agit d'une disposition de droit absolument impératif à laquelle le bailleur ne peut pas déroger.

Dans la mesure où il reste quelques modalités à discuter au sujet des travaux résiduels qui doivent intervenir dans la villa avant le début de la location, je vous prie de bien vouloir me transmettre, d'ici au mardi 30 juin 2020, la date à laquelle la signature du contrat de vente est prévue, ainsi que le nom et les coordonnées du futur propriétaire. ».

b) Le 1^{er} juillet 2020, l'appelant a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé un courriel à l'intimée, dont le contenu est notamment le suivant :

« Je fais référence à mon courrier recommandé du 25 juin 2020 notifié à I. _____ le 26 juin 2020, à 9h10 (cf. annexes).

Une réponse était attendue au plus tard le lundi 30 juin 2020. Or je n'ai aucune nouvelle de votre part à ce jour.

Mon mandant en conclut que vous cherchez - en faisant les autruches - à échapper à vos obligations, et que n'avez surtout pas informé l'acquéreur de l'existence du contrat de bail existant.

Un dernier délai de 48 heures, échéant ce vendredi 3 juillet 2020, à 17h, vous est octroyé pour vous manifester, à défaut de quoi Monsieur T. _____ saisira immédiatement et sans autre forme de préavis les autorités judiciaires idoines pour faire constater l'existence du contrat de bail, réclamer des dommages-intérêts pour tout préjudice qui résulterait du non-respect de vos obligations, y compris le remboursement de ses frais d'avocat avant procès, ainsi qu'une indemnité pour tort moral.

Monsieur T. _____ demandera également la publication du jugement dans la presse romande afin que toute personne intéressée soit informée des pratiques professionnelles d'I. _____ et de ses animateurs. ».

c) Par courriel du même jour, L. _____ a notamment répondu au conseil de l'appelant de la manière suivante :

« Nous avons fait une visite sur place avec M. [...]. Suite à cela, nous avons eu un échange téléphonique pour avoir des compléments d'informations à son dossier. [...]. Nous avons par la suite annoncé à M. [...] que nous renoncions à sa candidature pour cette maison. Nous nous sommes à aucun moment engagés de quelques manières que ce soit et qu'aucun [sic] projet de bail n'a même jamais été établi. ».

d) Le 2 juillet 2020, l'appelant a écrit un nouveau courriel à l'intimée, dont le contenu est en particulier le suivant :

« Il est temps d'ouvrir les yeux je crains. Ou alors de prendre conseil auprès d'un professionnel du droit.

Vous et Monsieur T. _____ vous êtes mis d'accord par email sur les éléments essentiels du contrat de bail, avec pour conséquence que celui-ci a bien été conclu, même si rien n'a été signé. Je vous invite à le vérifier par vous-même plutôt qu'à vous fier à vos croyances.

Les éléments que vous mentionnez (alarme, portes, coffre) sont accessoires. Ils ne conditionnent pas la conclusion du bail. Comme

dans toute relation entre bailleur et locataire, des aménagements sont proposés, discutés, acceptés ou refusés.

Le plus grave est que vous niez aussi ouvertement l'évidence. Par pur opportunisme et appât du gain, vous choisissez de vendre la maison, en pensant pouvoir faire crassement fi des engagements pris à l'égard de Monsieur T. _____. Je vous garantis que les juges apprécieront !

Cherchez-vous réellement à voir les choses se compliquer au-delà du raisonnable ?

Cela ne pose aucun problème à mon client. ».

4. Le 29 juillet 2020, l'appelant a déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture Riviera - Pays-d'Enhaut. La conciliation, tentée lors de l'audience du 16 septembre 2020, n'ayant pas abouti, cette autorité a délivré une autorisation de procéder à l'appelant le lendemain.

5. a) Le 14 octobre 2020, l'appelant a déposé une demande auprès de la présidente et a pris les conclusions suivantes :

« Principalement

- Constater l'existence du contrat de bail portant sur la villa sise [...], [...], conclu entre Monsieur T. _____ et I. _____.

- Dire et constater que Monsieur T. _____ est dispensé du paiement du loyer jusqu'à la date de remise des clés de la villa sise [...], [...].

- Condamner I. _____ à payer à Monsieur T. _____ le montant de CHF 2'752.15.- avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2020 à titre de compensation pour ses honoraires d'avocat avant procès.

- Débouter la défenderesse de toutes autres conclusions.

Subsidiairement

- Condamner I. _____ à payer à Monsieur T. _____ une indemnité pour tort moral de CHF 2'000.-.

- Condamner I. _____ à publier dans le quotidien le 24 Heures, respectivement tout quotidien ou hebdomadaire à large public d'envergure comparable, le dispositif du jugement entré en force de chose jugée.

- Condamner I. _____ à payer à Monsieur T. _____ le montant de CHF 2'752.15.- avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2020 à titre de compensation pour ses honoraires d'avocat avant procès.

- Débouter la défenderesse de toutes autres conclusions. ».

b) Le 4 novembre 2020, après avoir interpellé l'appelant le 29 octobre 2020 et que celui-ci s'en est remis à justice le 2 novembre 2020, la présidente lui a confirmé qu'elle entendait soumettre le présent litige à la procédure ordinaire.

c) Le 6 novembre 2020, l'appelant a remis à la présidente la demande en paiement « formellement modifiée », en ce sens qu'elle était formée en procédure ordinaire.

d) Le 18 février 2021, l'intimée a déposé une réponse et a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« *Principalement* :

I. Les conclusions prises par M. T. _____ dans sa demande du 14 octobre 2020, et visant à la constatation de l'existence d'un contrat de bail portant sur la villa sise [...] à [...], et à dire et constater que M. T. _____ est dispensé du paiement du loyer jusqu'à la remise des clés, sont irrecevables.

II. Les conclusions prises par M. T. _____ dans sa demande du 14 octobre 2020, et visant au paiement d'une indemnité pour tort moral de CHF 2'000.-, ainsi qu'à la publication du dispositif du jugement entré en force dans un quotidien ou un hebdomadaire à large envergure, sont irrecevables.

III. Les autres conclusions prises par M. T. _____ dans sa demande du 14 octobre 2020 sont entièrement rejetées.

Subsidiairement :

IV. Les conclusions prises par M. T. _____ dans sa demande du 14 octobre 2020 sont entièrement rejetées. ».

e) Le 23 mars 2021, l'appelant a déposé une réplique.

f) Le 25 août 2021, la présidente a tenu une audience de premières plaidoiries, en présence de l'appelant et du représentant de

l'intimée, assistés de leur conseil. A cette occasion, l'appelant a retiré les deux premières conclusions principales figurant dans sa demande du 14 octobre 2020 en constat de l'existence d'un contrat de bail et de la dispense du paiement du loyer jusqu'à la date de remise des clés. En outre, les parties ont donné leur accord à ce que la cause soit instruite et jugée par la présidente seule.

g) Le 20 octobre 2021, la présidente a tenu l'audience d'instruction et de plaidoiries finales, en présence de l'appelant et, pour l'intimée, d'[...], assistés de leur conseil. Lors de cette audience, elle a interrogé l'appelant et le représentant de l'intimée en qualité de parties.

En droit :

1.

1.1 Selon l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 126).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, à savoir la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai de recours est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie du recours est ouverte. En outre, le délai de recours de

trente jours ayant été suspendu par les fêtes, le recours a été déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3^e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

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

3.1 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). La motivation doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Il incombe dès lors au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014

consid. 3.3). Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; CREC 1^{er} mars 2022/56 consid. 2.2).

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.

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.

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).

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.

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

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 1^{er} 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.

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*, 5^e 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).

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.

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.

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

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.

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,

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).

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 9 juin 2020, d'employer le terme de « projet » de contrat de bail et le conditionnel dans la description des quelques éléments du contrat annoncés. Or, l'emploi de ce terme et le temps utilisé dans cet e-mail ne pouvaient qu'être compris par le recourant comme étant une proposition et que le contrat, qui n'en était même pas au stade de projet, n'était pas dans sa forme définitive et qu'il ne pouvait pas être considéré comme déjà conclu. L'échange de courriels entre les parties – le recourant ayant le lendemain encore demandé des informations relatives au sèche-linge – ne suffit en effet pas pour créer une relation de confiance entre les parties, pouvant laisser croire à l'intéressé que l'intimée allait inévitablement conclure le contrat de bail avec lui. En outre, l'intimée, qui s'est limitée à répondre à l'offre du recourant en lui indiquant quelques indications sur l'objet du contrat de bail, n'a pas agi de manière à générer auprès de l'intéressé des attentes raisonnables s'agissant de la conclusion d'un contrat, ni, surtout, à maintenir celui-ci dans l'idée que le contrat serait certainement conclu. A cela s'ajoute que le contrat de bail, qui était soumis à la forme écrite, n'a jamais été adressé, même sous la forme de projet, au recourant, de sorte que, lorsqu'elles ont été interrompues, les négociations n'en étaient qu'à leurs débuts. Par conséquent, l'intimée, en tentant de vendre parallèlement la villa litigieuse, le cas échéant en décidant de la louer à une autre personne, n'a pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi et n'a pas engagé sa responsabilité.

Par ailleurs, dans son argumentation, le recourant ne formule aucun grief contre la motivation étayée du premier juge. Il se contente en

effet d'affirmer péremptoirement que, par son comportement, l'intimée aurait choisi de s'affranchir de toute relation contractuelle avec lui en privilégiant ses seuls intérêts et qu'elle aurait inventé des histoires qui n'étaient, selon lui, pas conformes à la réalité. Il ne tente pas, comme il lui incombait de le faire, de remettre en cause le raisonnement du premier juge, selon lequel l'intimée était libre d'examiner d'autres offres en toute bonne foi et de mener des négociations parallèles, dès lors qu'elle n'avait, à aucun moment, affirmé vouloir uniquement traiter avec lui. Le recourant omet en outre de revenir sur l'affirmation de l'autorité de première instance tendant à dire que toute personne sensée à sa place aurait considéré, au vu de la situation, qu'aucun contrat de bail n'aurait été conclu tant que celui-ci n'était pas signé. Par conséquent, il ne respecte pas les exigences de motivation prévues à l'art. 321 al. 1 CPC (cf. consid. 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

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 1^{er} septembre 2013/354 consid. 2.1 et les auteurs cités). La témérité est une notion étroite et doit être appliquée de manière restrictive (CREC 1^{er} 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. 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 jugés 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, 2^e 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

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 1^{er} 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).

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,
p r o n o n c e :

- 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.

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 :