

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 25 août 2009

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

Art. 94, 518 CPC; 21 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M.**_____, à Lutry, locataire, contre le prononcé rendu le 10 juin 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **M.E.F. C.**_____
SA, à Lausanne, locataire, et **A. ET B.L.**_____, à Lausanne, bailleurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par prononcé du 10 juin 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a constaté que la procédure n'avait plus d'objet (I), annulé l'exécution forcée du 8 juillet 2009, à 8 heures 45 (II), fixé les frais de justice des bailleurs A. et B.L. _____ à 200 fr. (III) et dit que le locataire M. _____ doit payer aux bailleurs la somme de 450 fr. à titre de dépens, soit 200 fr. en remboursement de leurs frais de justice et 250 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil (IV) et rayé la cause du rôle (V).

Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

Par ordonnance d'expulsion du 16 décembre 2008, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné aux locataires M. _____ et m.e.f. C. _____ SA de quitter et de rendre libres pour le 19 janvier 2009 à midi la villa sur trois niveaux, le sous-sol et le garage sis [...] à Lausanne, et dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seraient contraints par la force.

Le 18 février 2009, les bailleurs ont requis du Juge de paix du district de Lausanne l'exécution forcée de cette ordonnance.

Le 11 mars 2009, les bailleurs ont informé ce magistrat qu'ils entendaient surseoir à la réquisition d'exécution forcée pour une durée de six mois au maximum et requis la prolongation des effets de l'ordonnance du 16 décembre 2008.

Par décision du 13 mars 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a sursis à l'exécution forcée jusqu'au 19 juillet 2009.

Par arrêt du 16 mars 2009, la Chambre des recours a rejeté le recours interjeté contre cette ordonnance par M. _____ en considérant notamment que rien n'indiquait qu'il aurait été libéré de ses obligations de

locataire par les bailleurs à partir de la fin du mois de juillet 2008 au profit d'un nouveau locataire qu'il leur aurait proposé. Certes, dans la lettre de sommation du 8 août 2008, le mandataire des bailleurs, tout en rappelant qu'en cas de résiliation anticipée du bail, les colocataires resteraient responsables des obligations découlant du bail jusqu'à sa prochaine échéance conventionnelle du 1er avril 2010, avait réservé l'éventuelle reprise du bail par un tiers en mentionnant "sauf relocation avant ce terme". Toutefois, cela ne signifiait pas encore que cette reprise fût effective au moment de la résiliation du bail et que le recourant fût libéré de ses obligations découlant du non-paiement du loyer à l'origine de la résiliation extraordinaire du bail, les lettres produites par M. _____ en deuxième instance étant irrecevables.

Par courrier du 5 mai 2009, les bailleurs ont requis du Juge de paix du district de Lausanne de réappointer l'exécution forcée.

Les locaux litigieux ont été restitués le 20 mai 2009.

Par avis du 25 mai 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a fixé l'exécution forcée de l'ordonnance du 16 décembre 2008 au 8 juillet 2009 à 8 heures 45.

Par lettre du 29 mai 2009, les bailleurs ont informé le Juge de paix du district de Lausanne que les locaux litigieux avaient été libérés le 20 mai 2009, considérant dès lors que l'exécution forcée devenait sans objet. Ils ont requis la fixation de dépens en leur faveur.

Par courrier reçu le 2 juin 2009, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a informé le Juge de paix du district de Lausanne que la faillite de la société locataire avait été clôturée le 5 février 2009 et que dite société avait été radiée du registre du commerce le 20 mai 2009.

B. M. _____ a recouru contre le prononcé du 10 juin 2009 en concluant à son annulation et à sa réforme en ce sens que les frais de la procédure sont mis à la charge des bailleurs, qu'il ne doit aucuns dépens à ceux-ci et qu'une indemnité couvrant ses frais lui est allouée.

Dans son mémoire, le recourant a développé ses moyens et a conclu à la réforme du prononcé attaqué en ce sens que la totalité des frais de justice et des dépens sont mis à la charge des bailleurs. Il a produit un lot de pièces.

Les intimés A. et B.L. _____ ont conclu, avec dépens au rejet du recours.

En droit :

1. La procédure d'exécution forcée d'une ordonnance d'expulsion est partiellement réglée par les art. 20 et 21 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305). L'art. 22 LPEBL prévoit que l'expulsion forcée suit au surplus les règles du Code de procédure civile du 14 décembre 1966 (CPC; RSV 270.11) sur l'exécution.

Selon l'art. 518 CPC, lorsque l'exécution est terminée, le juge arrête les dépens à la charge de la partie contre laquelle l'exécution a été opérée.

En matière non contentieuse, domaine dont relève l'exécution forcée (JT 1983 III 112), l'art. 488 let. f CPC renvoie aux règles de la procédure contentieuse en ce qui concerne les dépens.

L'art. 94 al. 1 CPC institue un recours au Tribunal cantonal contre la décision relative à l'adjudication des dépens, alors même que la

décision au fond n'est pas attaquée. Selon la jurisprudence, la recevabilité de ce recours est subordonnée à l'existence d'une voie de recours autre qu'en nullité contre la décision dont celle sur dépens est l'accessoire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 94 CPC, p. 186).

En l'espèce, cette condition est remplie, la décision mettant fin à l'exécution forcée étant susceptible d'être attaquée par la voie du recours non contentieux (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 22 LPEBL, p. 208 et références).

Le recours, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, est ainsi recevable en la forme.

2. Saisie d'un recours sur les dépens, la cour de céans revoit librement la cause en fait et en droit (art. 94 al. 4 CPC). La production de pièces nouvelles en deuxième instance est admise pour un recours fondé sur l'art. 94 CPC (Ch. rec. du 5 décembre 2008 n° 559).

Les pièces produites par le recourant sont donc recevables.

3. a) Le recourant fait valoir qu'il a résilié de manière anticipée le bail en cause au mois de juin 2008 et présenté un locataire de remplacement solvable, qu'il a rappelé à la gérante de l'immeuble, par lettre du 23 décembre 2008, l'existence d'un locataire de remplacement, l'informant qu'il considérait en conséquence être délié de l'obligation de paiement du loyer dès le mois de juillet 2008, le cas échéant dès le 31 décembre 2008, que par courrier du 30 mars 2009 il a confirmé sa résiliation de bail avec effet immédiat et que la gérante de l'immeuble n'a pas réagi à la proposition d'un locataire de remplacement et n'a accepté de reprendre les clés que le 20 mai 2009, sans effectuer d'état des lieux de sortie.

b) Les dépens de l'art. 518 CPC comprennent les frais d'exécution forcée (JT 1982 III 34), en particulier le coupon de justice (art. 91 let. a CPC) et la participation aux honoraires de conseil (art. 91 let. c CPC) et les frais de déménagement (Ch. rec. 25 juin 2009 n° 337/I et références).

En l'espèce, le premier juge a arrêté les dépens en cause à 450 fr., soit 200 fr. en remboursement des frais de justice, et 250 fr. à titre de participation aux honoraires du conseil des intimés, montant qui est conforme aux art. 2 let. B ch. 9 et 3 TAg; tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté; RSV 179.11.3).

Les dépens litigieux doivent donc être confirmés dans leur quotité.

c) La restitution des clés correspond symboliquement à la restitution des locaux (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 815) et rend sans objet la requête d'expulsion. Selon la jurisprudence, le locataire qui ne libère les locaux qu'après le dépôt de la requête d'expulsion forcée, mais avant la date fixée pour celle-ci est réputé satisfaire aux prétentions du bailleur et doit par conséquent lui verser des dépens (JT 1997 III 77; Guignard, *op. cit.*, n. 3 ad art. 22 LPEBL, p. 207). Il incombe toutefois au bailleur d'informer le juge de la restitution des clés, ce dernier ne pouvant déclarer une requête d'exécution sans objet sur la base de la seule déclaration du locataire (Ch. rec. 18 mars 2009 n° 153/I). En cas d'annonce tardive, le bailleur doit supporter les frais des opérations rendues inutiles par la remise des clés (*ibidem*).

En l'espèce, le recourant invoque en vain le fait qu'il a résilié le bail litigieux au mois de juin 2008 et présenté un locataire de remplacement solvable, ce qui entraînait selon lui sa libération du paiement du loyer. Ces arguments ont été examinés dans le cadre de l'ordonnance d'expulsion du 16 décembre 2008, confirmée par l'arrêt de la Chambre des recours du 16 mars 2009. Cette ordonnance a statué définitivement sur la validité du congé donné par les intimés, le recourant

ayant contesté celui-ci devant la commission de conciliation. Cette question n'avait donc pas à être examinée par le juge de l'exécution forcée, celui-ci ne devant vérifier que l'existence d'une ordonnance d'expulsion exécutoire, le respect du délai péremptoire de deux mois de l'art. 20 al. 2 LPEBL, le cas échéant prolongé en application de l'art. 21 al. 2 LPEBL, si l'exécution a eu lieu et s'il y a abus de droit à demander l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, pp. 201-202 et références).

Au demeurant, pour que la résiliation du mois de juin 2008 dont se prévaut le recourant puisse avoir un effet sur la procédure d'expulsion, il eût fallu qu'il restitue les clés des locaux en cause à l'échéance du contrat prévue par cette résiliation, opération qui pouvait intervenir indépendamment de l'acceptation ou du refus par les intimés du locataire de remplacement. Or, le recourant n'a restitué les clés que le 20 mai 2009, soit postérieurement au délai fixé par l'ordonnance du 16 décembre 2008 de sorte que les intimés étaient fondés à requérir l'expulsion forcée. Le recourant doit ainsi les indemniser pour les frais occasionnés par dite requête, savoir les honoraires de leur conseil, par 250 francs.

En revanche, il incombait aux intimés d'informer sans retard le premier juge de la restitution des clés du 20 mai 2009, ce qui aurait évité à celui-ci de rendre l'avis d'exécution forcée du 25 mai 2009. Les intimés doivent en conséquence supporter les frais de cet avis, par 200 francs.

4. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que le recourant doit aux intimés la somme de 250 fr. à titre de dépens pour la procédure d'exécution forcée.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 80 fr. (art. 230 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Aucune des parties n'obtenant entièrement gain de cause, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est partiellement admis.
- II.** Le prononcé est réformé au chiffre IV de son dispositif comme suit :

IV. dit que la partie locataire versera à la partie bailleresse la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de dépens correspondant à une participation aux honoraires de son mandataire.

Il est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance du recourant M. _____ sont arrêtés à 80 fr. (quatre-vingt francs).
- IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 août 2009

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

Le greffier :

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. M. _____,
- M. Youri Diserens (pour A. et B.L. _____),
- m.e.f. C. _____ SA.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 450 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 le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

Le greffier :