

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 septembre 2016

---

Composition : M. WINZAP, président  
M. Sauterel et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 53, 106ss, 110, 319 let. b ch. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **U.\_\_\_\_\_SÀRL**, à Bussigny, intimée, contre la décision rendue le 13 juin 2016 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **S.\_\_\_\_\_SA**, à Genève, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 13 juin 2016, le Juge de paix du district de Lausanne a pris note de la libération des locaux, à la date du 3 juin 2016, par les intimés U.\_\_\_\_\_Sàrl et D.\_\_\_\_\_ et du fait que la requête d'exécution forcée déposée le 7 avril 2016 était dès lors sans objet. Il a en conséquence supprimé l'exécution forcée prévue le 21 juin 2016, arrêté les frais judiciaires à 200 fr., les a mis à la charge des parties intimées, a dit que celles-ci rembourseront à la partie requérante son avance de frais à hauteur de 200 fr. et lui verseront en outre, solidairement entre elles, la somme de 500 fr. à titre de dépens, la cause étant pour le surplus rayée du rôle.

**B.** Par acte du 23 juin 2016, accompagné de pièces, U.\_\_\_\_\_Sàrl, sous la signature de son associé gérant et « manager » D.\_\_\_\_\_, a recouru contre cette décision, concluant implicitement à sa réforme en ce sens que les frais de la décision ne sont pas mis à la charge des locataires et qu'ils ne sont pas condamnés au versement de dépens.

Par réponse du 2 septembre 2016, également accompagnée de pièces, S.\_\_\_\_\_SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 17 avril 2012, [...], devenue par la suite S.\_\_\_\_\_SA, a remis en location à U.\_\_\_\_\_Sàrl et D.\_\_\_\_\_, solidairement responsables, des bureaux au premier étage de l'immeuble sis rue du [...], à Lausanne. Le contrat a été conclu pour une durée initiale limitée du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Le loyer mensuel a été fixé à 4'400 fr. par mois, plus un forfait de 200 fr. pour les frais de chauffage, eau chaude et accessoires.

Pour réclamer le paiement de 27'600 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 septembre 2015, la bailleuse a fait notifier à la partie locataire, le 16 septembre 2015, une lettre recommandée avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Par avis du 27 octobre 2015, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 novembre 2015 faute de paiement dans le délai imparti.

Le 22 décembre 2015, la bailleuse S. \_\_\_\_\_ SA a déposé auprès du Juge de paix du district de Lausanne une requête en cas clair visant à l'expulsion d'U. \_\_\_\_\_ Sàrl et D. \_\_\_\_\_ des locaux loués.

Par ordonnance d'expulsion du 11 février 2016, le juge de paix a ordonné à U. \_\_\_\_\_ Sàrl et D. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le jeudi 10 mars 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue du [...], à Lausanne, dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, et ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.

**2.** Par écriture du 7 avril 2016, la bailleuse a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 février 2016.

U. \_\_\_\_\_ Sàrl et D. \_\_\_\_\_ ont été informés du dépôt de cette requête par courrier du juge de paix du 13 avril 2016.

Par avis du 20 avril 2016, U. \_\_\_\_\_ Sàrl a informé la justice de paix du fait qu'elle avait quitté les bureaux loués le 21 mars 2016. Elle a

précisé que le mobilier restant à l'intérieur des locaux avait été revendu à la société qui reprenait le bail.

Interpellée sur cette correspondance, la bailleresse S.\_\_\_\_\_SA a répondu le 13 mai 2016 que les locaux et les clés n'avaient pas été restitués et qu'aucun état des lieux n'avait été établi, de sorte qu'elle maintenait sa requête d'exécution.

Par décision du 19 mai 2016, le juge de paix a fixé l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion précitée au mardi 21 juin 2016 à 10 heures.

Par pli envoyé le 27 mai 2016 à la justice de paix, U.\_\_\_\_\_Sàrl a interjeté un recours contre cet avis d'exécution. Elle a notamment fait valoir qu'elle avait quitté les bureaux loués le 21 mars 2016 et qu'elle avait demandé à la gérance un état des lieux de sortie, mais que celle-ci avait toutefois refusé de donner suite à sa demande. Elle a précisé qu'elle allait restituer le jour même par colis signé le solde des clés en sa possession, certaines clés ayant déjà été remises à la gérance pour une visite technique.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2016, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a toutefois déclaré le recours irrecevable.

Le 10 juin 2016, le juge de paix a reçu de la bailleresse un courrier l'informant que la partie locataire avait quitté les locaux et qu'un état des lieux avait eu lieu le 3 juin 2016.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'art. 110 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie du recours séparé de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC

contre les décisions sur les frais, lesquels comprennent notamment les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 let. a et b CPC).

S'agissant d'une décision rendue en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC) auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

## **2.**

**2.1** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2013, 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

**2.2** Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, la recourante a produit plusieurs pièces figurant au dossier, ainsi qu'un courriel du 1<sup>er</sup> avril 2016, lequel est nouveau, partant irrecevable.

L'intimée a produit à l'appui de sa réponse son courrier du 7 juin 2016, ainsi que l'état des lieux de sortie. Ces pièces ne figurent pas au dossier de première instance. Il ressort toutefois du procès-verbal des opérations que le juge de paix a reçu le 10 juin 2016 une lettre l'informant du départ des locataires. Il en a dès lors été tenu compte dans cette mesure.

### **3.**

**3.1** La recourante conteste la mise à sa charge des frais et dépens. Elle fait valoir que lorsque la requête d'exécution a été déposée, l'intimée avait déjà été informée de son départ. La requête aurait ainsi été déposée 17 jours après que la recourante avait quitté les locaux.

**3.2** Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. La partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement.

L'art. 106 al. 1 3<sup>e</sup> phrase CPC implique la mise des frais à la charge du défendeur si celui-ci acquiesce aux conclusions de la demande, selon la forme écrite telle qu'exigée par l'art. 241 al. 1 CPC. En cas d'acquiescement par actes concluants, la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC (Leumann Liebster, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 3<sup>e</sup> éd., 2016, n. 13 ad art. 241 CPC ; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 23 ad art. 241 CPC). Dans ce cas, les frais doivent être répartis selon la libre appréciation du juge en vertu de l'art. 107 al. 1 let. e CPC et non sur la base de l'art. 106 al. 1 CPC (CREC 4 août 2015/278 et les réf. citées ; Tappy, op. cit., nn. 22-24 ad art. 107 CPC).

Aux termes de l'art. 107 al. 1 let. f CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque des circonstances particulières rendent la répartition

en fonction du sort de la cause inéquitable. Selon la doctrine, cette clause générale peut notamment trouver application lorsqu'une partie, dont la créance devient exigible, ouvre action contre son débiteur sans interpellation et que celui-ci admet immédiatement le bien-fondé de l'action (Fischer, in ZPO, Handkommentar, Baker & McKenzie Hrsg, Berne 2010, n. 15 ad art. 107 CPC), ou encore lorsque, dans un litige de voisinage, le défendeur prend les mesures mettant fin au trouble dont se plaignait le demandeur. La libre appréciation prévue par l'art. 107 al. 1 CPC se confond, en pratique, avec une répartition en équité laissant une grande marge de manœuvre au juge (Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 107 CPC).

L'art. 108 CPC dispose que les frais causés inutilement sont mis à la charge de la personne qui les a engendrés. Cet article vise tant les frais judiciaires que les dépens (Tappy, op. cit., n. 10 ad art. 108 CPC). Le Message du Conseil fédéral relatif au CPC cite à titre d'exemple les frais inutiles dus à des demandes téméraires ou à des écritures prolixes et précise que l'imputabilité de ces frais n'est pas subordonnée à un comportement répréhensible (FF 2006 6841, p. 6909). L'inutilité objective suffit. Elle doit s'apprécier en fonction de ce qu'un plaideur procédant selon les règles de l'art aurait fait et non a posteriori en fonction du résultat (Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 108 CPC). L'art. 108 CPC peut concerner la situation dans laquelle un plaideur ouvre action pour une prestation que son adversaire ne conteste pas devoir et qu'il n'établit pas avoir vainement réclamé extrajudiciairement auparavant (Tappy, op. cit., n. 9 ad art. 108 CPC).

Lorsque le tribunal rend une décision constatant que la cause doit être rayée du rôle parce qu'ayant perdu son objet, il doit statuer pour le surplus uniquement sur les frais et, dans ce cadre, doit donner l'occasion aux parties de se déterminer à cet égard, au moins par écrit (Tappy, op. cit., n. 24 ad art. 107 CPC et les réf. citées).

**3.3** Le droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. et repris par l'art. 53 CPC, comprend le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son sujet, de fournir des preuves

quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 99 consid. 3.4 ; ATF 137 II 266 consid. 3.2 ; ATF 135 II 286 consid. 5.1 ; TF 4A\_153/2009 du 1<sup>er</sup> mai 2009 consid. 4.1). Il s'agit de permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 111 la 273 consid. 2b ; ATF 105 la 193 consid. 2b/cc).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, sans qu'il y ait lieu d'examiner les griefs soulevés par le recourant sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; ATF 124 I 49 consid. 3a). A titre exceptionnel, une violation du droit d'être entendu, pour autant qu'elle ne soit pas particulièrement grave, peut être considérée comme réparée lorsque la partie concernée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet quant aux faits et au droit. Par ailleurs, même si la violation du droit d'être entendu est grave, une réparation de ce vice procédural devant l'autorité de recours est également envisageable si le renvoi à l'autorité inférieure constituerait une vaine formalité. L'allongement inutile de la procédure qui en découlerait est en effet incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 136 V 117 consid. 4.2.2 ; ATF 133 I 201 consid. 2.2).

**3.4** En l'espèce, le premier juge a retenu que la restitution des locaux était intervenue le 3 juin 2016, soit postérieurement à la communication de l'avis d'exécution forcée du 19 mai 2016. Il a mis les frais à la charge des locataires, considérant implicitement qu'en s'exécutant, ceux-ci avaient fait droit aux conclusions de la bailleuse.

Cela étant, le premier juge a donné crédit à la déclaration du 7 juin 2016 de l'intimée, représentée par un agent d'affaire breveté, selon laquelle les locaux auraient été libérés le 3 juin 2016. D'abord, on doit constater que ce courrier ne figure pas au dossier de première instance,

mais son existence est uniquement mentionnée au procès-verbal des opérations. On ignore ainsi s'il était accompagné de pièces justificatives, en particulier de l'état des lieux signé par les locataires. Ensuite, l'intimée fait valoir dans sa réponse au recours que l'état des lieux a été effectué le 2 juin 2016 et non le 3 juin comme retenu par la décision attaquée. Enfin, il convient de relever que la date de restitution effective des locaux ne se confond par forcément avec la date à laquelle l'état des lieux a été effectué. La recourante a d'ailleurs fait valoir dans son acte de recours adressé le 27 mai 2016 à la justice de paix que la gérance de l'immeuble avait refusé de donner suite à sa demande d'état des lieux. De même, le fait que la recourante ait indiqué dans son écriture du 27 mai 2016 qu'elle restituait le jour même le solde des clés par voie de colis signé ne signifie pas encore qu'elle aurait refusé de restituer ces clés antérieurement ou qu'elle aurait tardé à le faire, au vu de l'allégation selon laquelle la gérance a refusé l'état des lieux proposé.

Le premier juge a ainsi statué sur la seule base des allégations de la partie bailleuse, alors que les locataires ont allégué - dès le 20 avril 2016 - qu'ils avaient restitué les locaux le 21 mars 2016 déjà et qu'ils ont précisé le 27 mai 2016 que la gérance avait refusé de donner suite à leur demande d'état des lieux de sortie.

La décision du premier juge est ainsi arbitraire sous l'angle du fardeau de la preuve de l'allégation. A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit en effet, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'espèce, c'est intimée qui était instante à l'expulsion forcée et qui a ensuite retiré sa requête en prétendant que la recourante y avait donné suite. Or la date de restitution effective des locaux ne ressort d'aucune pièce au dossier.

Par ailleurs, alors même que le principe même de l'expulsion avait été contesté par la recourante, le premier juge a statué sans communiquer les motifs sur lesquels se fonde sa décision et sans que ceux-ci ne ressortent du dossier, de surcroît sans offrir à la partie

recourante la possibilité de se déterminer sur la répartition des frais et dépens.

Le droit d'être entendu de la partie recourante a ainsi été violé. Cette omission ne peut être réparée par la cour de céans, sous peine de prêter la garantie de la double instance cantonale. Il convient ainsi d'annuler la décision entreprise et de renvoyer la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouvelle décision.

**4.** En définitive, le recours doit être admis et la décision entreprise annulée, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision sur le sort des frais, dans le sens des considérants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), laquelle remboursera dès lors à la recourante son avance de frais.

Il n'y a pas lieu pour le surplus à l'allocation de dépens, la recourante ayant procédé sans le concours d'un mandataire professionnel (art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
- II. La décision est annulée et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour interpellation de la partie recourante, complément d'instruction et nouvelle décision sur le sort des frais, dans le sens des considérants.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée S.\_\_\_\_\_SA.

**IV.** L'intimée S.\_\_\_\_\_SA versera à la recourante U.\_\_\_\_\_Sàrl la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de restitution de l'avance des frais judiciaires de la procédure de recours.

**V.** Il n'y a pas lieu à allocation de dépens pour le surplus.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 7 septembre 2016

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 :

- U.\_\_\_\_\_Sàrl,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour S.\_\_\_\_\_SA),
- M. D.\_\_\_\_\_.

La Chambre des recours 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), 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :