

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 février 2016

Composition : M. PERROT, juge délégué
Greffier : M. Valentino

Art. 241 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à Pully, **B.N.**_____, à Lausanne, **A.N.**_____, à Vallorbe, **C.N.**_____, à Pully, **L.**_____, à Morrens, et **O.**_____, à Savièse, contre le jugement rendu le 23 mars 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**_____, à Pully, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

1. a) Par jugement du 23 mars 2015, dont les motifs ont été reçus le 8 octobre 2015 par les parties, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net initial dû par le demandeur M. _____ aux défendeurs V. _____, B.N. _____, A.N. _____, C.N. _____, L. _____ et O. _____ pour l'appartement de deux pièces et demie qu'il loue au premier étage de l'immeuble sis [...], à Pully, est fixé à 917 fr. dès le 15 décembre 2009 (I), que le loyer mensuel net dû par le demandeur pour l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est fixé à 849 fr. dès le 1^{er} juillet 2012, sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 2,5 %, d'un indice suisse des prix à la consommation de 103.4 points et de charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2011 (II), que les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer au demandeur la somme de 20'303 fr. 60 à titre de parts de loyer perçues en trop pour la période du 15 décembre 2009 au 31 mars 2015 (III), que ce jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

b) Par acte du 9 novembre 2015, les défendeurs ont interjeté appel contre ce jugement, en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. Le présent appel est admis.

II. Principalement, le jugement du tribunal des baux du 23 mars 2015 / 7 octobre 2015 est réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que :

a. Le loyer mensuel initial net dû par le demandeur M. _____ aux appelants V. _____, B.N. _____, A.N. _____, C.N. _____, L. _____, O. _____ pour l'appartement de 2.5 pièces qu'il loue au 1^{er} étage de l'immeuble sis à [...] à Pully est fixé à CHF 1'250.00 dès le 15 décembre 2009.

- b. Le loyer mensuel net dû par le demandeur M. _____ aux appelants C.N. _____, B.N. _____, A.N. _____, O. _____, V. _____, L. _____ pour l'appartement de 2.5 pièces qu'il loue au 1^{er} étage de l'immeuble sis à [...] à Pully est fixé à CHF 1'177.00 dès le 1^{er} août 2012.
- III. Subsidiatement, le jugement du tribunal des baux du 23 mars 2015 / 7 octobre 2015 est réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que :
- a. Le loyer mensuel initial net dû par le demandeur M. _____ pour l'appartement mentionné sous chiffre II ci-dessus est fixé à CHF 1'200.00 dès le 15 décembre 2009 ;
- b. Le loyer mensuel net dû par le demandeur M. _____ pour l'appartement mentionné sous chiffre II ci-dessus est fixé à CHF 1'130.00 dès le 15 décembre 2009 sur la base des paramètres suivants :
- Taux de l'intérêt hypothécaire 2.5%
 - IPC 103.4
 - Charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2011.
- IV. Plus subsidiairement, le jugement du tribunal des baux du 23 mars 2015 / 7 octobre 2015 est réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que :
- Le loyer mensuel initial net dû par le demandeur M. _____ pour l'appartement mentionné sous chiffre II ci-dessus est fixé à CHF 1'103.00 dès le 15 décembre 2009.
- V. Le jugement du tribunal des baux du 23 mars 2015 / 7 octobre 2015 est réformé au chiffre III en ce sens que :
- a. Principalement aucun montant n'est dû par les appelants au demandeur à titre de parts de loyer perçues en trop pour la période du 15 décembre 2009 au 31 mars 2015.
- b. Subsidiatement, les appelants solidairement entre eux doivent payer au demandeur la somme de CHF 3'177.40.

VI. Subsidairement, le jugement du tribunal des baux du 23 mars 2015 / 7 octobre 2015 est annulé. »

Les appelants se sont acquittés de l'avance de frais de 1'787 fr. requise.

Par courrier du greffe de la Cour d'appel civile du 16 décembre 2015, un délai non prolongeable de 30 jours dès réception dudit courrier a été imparti à l'intimé pour déposer une réponse.

c) Le conseil de l'intimé a, par lettre du 26 janvier 2016, informé la Cour d'appel civile qu'un accord avait été convenu entre les parties sur l'objet du litige et a requis la suspension de la cause au motif que la transaction ne pourrait vraisemblablement pas être signée avant le 1^{er} février 2016, dernier jour du délai de réponse.

Un délai au 3 février 2016 a été imparti aux appelants pour se déterminer sur cette requête.

d) Par courrier du 1^{er} février 2016, le conseil des appelants a remis à la Cour d'appel civile la convention signée le même jour par les parties.

2. Selon l'art. 241 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), la transaction a les effets d'une décision entrée en force. Si le CPC ne règle pas spécifiquement la question de la transaction en deuxième instance, rien ne s'oppose à ce qu'un accord soit trouvé par les parties à ce stade de la procédure. Les règles portant sur les effets de la transaction s'appliquent dès lors *mutatis mutandis* à la procédure d'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, *in* JdT 2010 III 115, pp. 140 ss).

Il convient dès lors de prendre acte de la convention signée le 1^{er} février 2016 par les parties, 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).

3. 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'occurrence, la convention prévoit, à son chiffre IX, que les éventuels frais d'appel dans le cadre du dossier XA14.006779-151853-TPO seront intégralement supportés par les appelants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, qui auraient été arrêtés à 1'787 fr. en cas de jugement (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), 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 1'191 fr., ils seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui ont effectué une avance de frais de 1'787 fr., et compensés avec cette avance (art. 111 al. 1, 1^{ère} phrase CPC), le solde de 596 fr. étant restitué aux appelants.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance.

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

I. Il est pris acte de la convention signée le 1^{er} février 2016 par les parties, dont la teneur est la suivante :

« **L-**

Le contrat de bail du 10 décembre 2009 liant M. _____ à V. _____, B.N. _____, A.N. _____, C.N. _____, L. _____ et O. _____ portant sur un appartement de 2,5 pièces au 1^{er} étage de

l'immeuble sis avenue [...], à Pully, est résilié pour le 15 mars 2016, à midi.

II.-

M. _____ prend dès lors l'engagement irrévocable de quitter et rendre libre de tous biens et de toutes personnes l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus d'ici au 15 mars 2016 au plus tard.

III.-

Compte tenu de ce qui précède, les chiffres I.- et II.- du jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux (XC13.046732/SBC) ont perdu leur objet, M. _____ renonçant à leur exécution, étant précisé que sera fixé un état des lieux à une date convenue d'entente entre les parties au moment du départ de M. _____ et qu'il donnera lieu à un constat.

IV.-

Conformément au chiffre III du jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux (XC13.046732/SBC), le loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est réduit de 15 % pour la période allant du 22 février 2012 au 15 mars 2016 y compris.

V.-

Le loyer initial net de l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est maintenu à CHF 1'250.- par mois charges en sus, pour la période allant du 15 décembre 2009 au 30 juin 2012.

Ce loyer est baissé à CHF 1'156.- par mois, charges en sus, pour la période allant du 1^{er} juillet 2012 au 15 mars 2016.

VI.-

Au titre d'indemnité forfaitaire de départ, V. _____, B.N. _____, A.N. _____, C.N. _____, L. _____ et O. _____, solidairement entre eux, se reconnaissent débiteurs de M. _____ d'un montant de **CHF 30'536.95**, valeur échue.

Ce montant a été calculé en tenant compte d'une part de la réduction de loyer de 15 % prévue au chiffre IV.- ci-dessus et, d'autre part, du fait que les loyers sont considérés comme payés jusqu'au 15 mars 2016 y compris.

VII.-

Parties invitent la Banque [...] à prélever, sur simple présentation de la présente, la somme de **CHF 30'536.95** du compte de consignation n° [...] et à la verser en faveur de M. _____ sur le compte IBAN [...] au nom de M. _____, le solde, en capital et intérêts devant être versé en faveur de V. _____, B.N. _____, A.N. _____, C.N. _____, L. _____ et O. _____, sur le compte n° [...].

VIII.-

Moyennant bonne exécution de ce qui précède, parties se donnent quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des deux dossiers actuellement pendants devant la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois (XC13.046732-151509-GMU) et (XA14.006779-151853-TPO).

La quittance de l'alinéa 1 ne vaut pas pour l'état des lieux.

IX.-

Les éventuels frais d'appel dans le cadre du dossier XA14.006779-151853-TPO seront intégralement supportés par les appelants.

X.-

Un exemplaire de la présente convention sera transmis à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, pour chacune des deux affaires pendantes devant cette autorité (XC13.046732-151509-GMU et XA14.006779-151853-TPO), celles-ci pouvant être rayées du rôle. »

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'191 fr. (mille cent nonante et un francs), sont mis à la charge des appelants C.N._____, A.N._____, B.N._____, O._____, V._____ et L._____, solidairement entre eux.

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

IV. La cause est rayée du rôle.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Richard, avocat (pour V._____, B.N._____, A.N._____, C.N._____, L._____, et O._____),
- Me César Montalto, avocat (pour M._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 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).

Le greffier :