

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 février 2022

---

Composition : M. DE MONTVALLON, juge unique  
Greffière : Mme Cottier

\*\*\*\*\*

**Art. 241 al. 3 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre la décision incidente rendue le 17 septembre 2021  
par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause  
divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_**SA**, à [...], demanderesse, le Juge  
unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait et en droit :**

**1.** Par décision incidente du 17 septembre 2021, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le premier juge) a rejeté la requête incidente déposée le 19 février 2021 par S. \_\_\_\_\_ dans la cause en revendication et constatation de droit l'opposant à C. \_\_\_\_\_ SA (I), a dit qu'un nouveau délai serait imparti à S. \_\_\_\_\_ pour se déterminer sur la requête déposée le 11 janvier 2021 par C. \_\_\_\_\_ SA (II), a laissé provisoirement les frais judiciaires, arrêtés à 666 fr., à la charge de l'Etat (III), a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais de justice mis à la charge de l'Etat (IV), a dit qu'il n'y avait pas lieu à l'allocation de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

**2.** Par acte du 1<sup>er</sup> octobre 2021, S. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté un appel contre la décision précitée. Elle a également requis l'assistance judiciaire.

Par ordonnance du 14 octobre 2021, le Juge unique de la Cour d'appel de céans a accordé à l'appelante le bénéfice de l'assistance judiciaire.

**3.** Par courrier du 10 décembre 2021, l'appelante a informé la Cour d'appel civile que, par convention des 2 et 9 décembre 2021, les parties avaient transigé leur litige. Elle a requis qu'il soit pris acte de cette convention, de l'annexer au procès-verbal et de rayer la cause du rôle. Dite convention a la teneur suivante :

### **« I.**

Par la signature de la présente Convention, Mme S. \_\_\_\_\_ s'engage irrévocablement à **restituer** la possession de l'immeuble C. \_\_\_\_\_ SA, à savoir quitter l'immeuble, le rendre libre de tous biens et en remettre les clés (ci-après : la restitution de la possession).

## II

La restitution de la possession (selon chiffre I) et prise de possession par C. \_\_\_\_\_ SA interviendront à l'issue d'une séance d'**état des lieux**, lors de laquelle C. \_\_\_\_\_ SA vérifiera l'état de l'immeuble par son représentant, M. Philippe Chiocchetti (ci-après : l'état des lieux).

## III

Par la prise de possession des clés remises par Mme S. \_\_\_\_\_ à C. \_\_\_\_\_ SA à l'issue de la séance d'état des lieux (selon chiffre II), C. \_\_\_\_\_ SA déclare irrévocablement avoir pu **vérifier** l'état de l'immeuble et en accepter la restitution sans aucune réserve ni condition.

## IV

Par la remise et prise de possession des clés valant restitution et prise de possession de l'immeuble (selon chiffres II et III), Mme S. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ SA se donnent réciproquement **quittance** pour solde de tout compte et de toute prétention en lien avec l'immeuble, de quelque nature que ce soit, notamment en ce qui concerne l'état de l'immeuble et l'occupation entre l'acquisition par vente aux enchères et la restitution de la possession, et, autant que de besoin, déclare n'avoir aucune autre prétention l'une envers l'autre concernant l'immeuble, sous la seule **réserve** des opérations d'exécution prévue par le **chiffre VI** (ci-dessous).

## V

D'entente entre les Parties, la **date** de remise et prise de possession des clés de l'immeuble (selon chiffres II et III) est fixée au **jeudi 9 décembre 2021 à 13h30**, sous réserve du cas où C. \_\_\_\_\_ SA ne prendrait pas possession des clés, auquel cas une autre date sera fixée d'entente entre les deux Parties.

## VI

Dans les cinq jours ouvrables suivants la remise et prise de possession des clés valant restitution et prise de possession de l'immeuble et quittance (selon chiffres II à IV) :

- a) C. \_\_\_\_\_ SA remettra un exemplaire de la présente Transaction (art. 241 CPC) à M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale en l'invitant à en **prendre acte**, **l'annexer au procès-verbal** et **rayé la cause** du rôle (J121.003362) ;
- b) Mme S. \_\_\_\_\_ remettra un exemplaire de la présente Transaction (art. 241 CPC) à M. le Président de la Chambre civile du Tribunal cantonal vaudois en l'invitant à en **prendre acte**, **l'annexer au procès-verbal** et **rayé la cause** du rôle (J121.003362-211537) ;

## VII

Dans la procédure au fond (JI21.003362) et dans la procédure d'appel (JI21.003362-211537), chaque partie garde ses **frais** et renonce à l'allocation de **dépens**.

## VIII

La présente Transaction est établie en **quatre exemplaires originaux**, un pour chaque Partie, un pour la Chambre patrimoniale cantonale et un pour la Chambre civile du Tribunal cantonal. »

Par courrier du 18 janvier 2022, le conseil de l'appelante a informé qu'il renonçait, pour des motifs humanitaires, à réclamer toute indemnité pour les opérations effectuées dans le cadre de la procédure d'appel.

### 4.

**4.1** Selon l'art. 241 al. 1 CPC, la transaction signée par les parties a les effets d'une décision entrée en force.

Il convient dès lors de prendre acte de la transaction et de rayer la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC), ce qui relève de la compétence du Juge unique de la Cour d'appel civile, à qui il appartient également de statuer sur les frais de la cause (art. 43 al. 1 let. a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

**4.2** Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC), selon le tarif des frais cantonal (art. 96 CPC). Lorsque les parties transigent en justice, elles supportent les frais - à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - conformément à la transaction (art. 109 al. 1 CPC).

En l'espèce, les frais judiciaires de deuxième instance, réduits de deux tiers selon l'art. 67 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), seront arrêtés à 256 fr. (compte tenu d'une valeur litigieuse correspondant à six mois de loyer : 2'800 x 6 [ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 238] ; art. 62 al. 1 et 66 TFJC) et mis à la charge de l'appelante, conformément au chiffre VII de la convention,

dans lequel les parties ont précisé qu'elles gardaient leurs propres frais et renonçaient à l'allocation de dépens.

Au vu de la teneur du chiffre précité, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

**4.3** Il est pris acte que le conseil d'office de l'appelante a renoncé à toute indemnité.

Par ces motifs,  
le Juge unique  
de la Cour d'appel civile  
prononce :

**I.** Il est pris acte de la transaction passée par l'appelante S. \_\_\_\_\_ et l'intimée C. \_\_\_\_\_ SA les 2 et 9 décembre 2021, pour valoir arrêt sur appel, dont la teneur est la suivante :

« **I.**

Par la signature de la présente Convention, Mme S. \_\_\_\_\_ s'engage irrévocablement à **restituer** la possession de l'immeuble C. \_\_\_\_\_ SA, à savoir quitter l'immeuble, le rendre libre de tous biens et en remettre les clés (ci-après : la restitution de la possession).

**II**

La restitution de la possession (selon chiffre I) et prise de possession par C. \_\_\_\_\_ SA interviendront à l'issue d'une séance d'**état des lieux**, lors de laquelle C. \_\_\_\_\_ SA vérifiera l'état de l'immeuble par son représentant, M. Philippe Chiocchetti (ci-après : l'état des lieux).

**III**

Par la prise de possession des clés remises par Mme S. \_\_\_\_\_ à C. \_\_\_\_\_ SA à l'issue de la séance d'état des lieux (selon chiffre II), C. \_\_\_\_\_ SA déclare irrévocablement avoir pu **vérifier** l'état de l'immeuble et en accepter la restitution sans aucune réserve ni condition.

**IV**

Par la remise et prise de possession des clés valant restitution et prise de possession de l'immeuble (selon chiffres II et III), Mme S.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_SA se donnent réciproquement **quittance** pour solde de tout compte et de toute prétention en lien avec l'immeuble, de quelque nature que ce soit, notamment en ce qui concerne l'état de l'immeuble et l'occupation entre l'acquisition par vente aux enchères et la restitution de la possession, et, autant que de besoin, déclare n'avoir aucune autre prétention l'une envers l'autre concernant l'immeuble, sous la seule **réserve** des opérations d'exécution prévue par le **chiffre VI** (ci-dessous).

## V

D'entente entre les Parties, la **date** de remise et prise de possession des clés de l'immeuble (selon chiffres II et III) est fixée au **jeudi 9 décembre 2021 à 13h30**, sous réserve du cas où C.\_\_\_\_\_SA ne prendrait pas possession des clés, auquel cas une autre date sera fixée d'entente entre les deux Parties.

## VI

Dans les cinq jours ouvrables suivants la remise et prise de possession des clés valant restitution et prise de possession de l'immeuble et quittance (selon chiffres II à IV) :

- c) C.\_\_\_\_\_SA remettra un exemplaire de la présente Transaction (art. 241 CPC) à M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale en l'invitant à en **prendre acte, l'annexer au procès-verbal** et **raier la cause** du rôle (JI21.003362) ;
- d) Mme S.\_\_\_\_\_ remettra un exemplaire de la présente Transaction (art. 241 CPC) à M. le Président de la Chambre civile du Tribunal cantonal vaudois en l'invitant à en **prendre acte, l'annexer au procès-verbal** et **raier la cause** du rôle (JI21.003362-211537) ;

## VII

Dans la procédure au fond (JI21.003362) et dans la procédure d'appel (JI21.003362-211537), chaque partie garde ses **frais** et renonce à l'allocation de **dépens**.

## VIII

La présente Transaction est établie en **quatre exemplaires originaux**, un pour chaque Partie, un pour la Chambre patrimoniale cantonale et un pour la Chambre civile du Tribunal cantonal. »

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 256 fr. (deux cent cinquante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante S.\_\_\_\_\_.
- III.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- IV.** Il est pris acte de la renonciation de Me Charles Joye à son indemnité de conseil d'office de l'appelante S.\_\_\_\_\_.
- V.** La cause est rayée du rôle.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

La greffière :

Du

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

- Me Charles Joye (pour S.\_\_\_\_\_),
- Me Philippe Chiocchetti (pour C.\_\_\_\_\_SA),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le juge unique 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), le 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).

La greffière :