

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 juin 2025

Composition : Mme ELKAIM, juge unique
Greffier : M. Tschumy

Art. 241 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...], demandeur, contre la décision rendue le 9 janvier 2025 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec l'**Hoirie de feu A.P.**_____, **soit B.P.**_____, à [...], défenderesse, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par décision du 9 janvier 2025, la Présidente du Tribunal des baux a déclaré irrecevable la procédure introduite le 31 octobre 2024 par C. _____ à l'encontre d'A.P. _____ et a rendu la décision sans frais.

2. Par acte du 12 février 2025, C. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de cette décision à l'encontre de l'hoirie de feu A.P. _____, soit B.P. _____ et consorts, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du contrat de bail de l'appelant portant sur l'appartement de deux pièces, situés à la [...], [...] soit annulée. A titre subsidiaire, l'appelant a conclu à la prolongation dudit contrat de bail pour une durée de cinq ans.

Le 1^{er} mai 2025, l'appelant a versé une avance de frais à hauteur de 600 francs.

3. Par courrier du 26 mai 2025, l'appelant a informé la Cour de céans que les parties avaient trouvé un accord mettant un terme définitif au litige qui les divisait. L'appelant a produit un exemplaire original de la convention et a sollicité son homologation. La convention est libellée en ces termes :

- « 1. Le bail est prolongé judiciairement jusqu'au 31 décembre 2025. Dans l'intervalle, il peut être résilié de manière anticipée avec un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois.
- 2. Durant la prolongation, le montant du loyer demeure fixé à CHF 1'080.-, charges comprises, par mois.
- 3. Le locataire entreprend dès à présent des démarches actives en vue de trouver un nouvel appartement. Dans la mesure du possible, le locataire sera prioritairement considéré pour une relocation dans un autre logement. En ce sens, [...] s'engage à accorder la priorité à son dossier pour tout bien vacant disponible dans son propre portefeuille. Si aucune solution immédiate ne peut être proposée, [...], dans un esprit de solidarité, pourra également soutenir activement leur

- recherche auprès de ses confrères de la région, notamment en transmettant leur dossier ou en les recommandant.
4. Le locataire s'engage à évacuer les locaux loués de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il serait responsable le 31 décembre 2025 au plus tard.
 5. Les autres clauses du bail restent valables dans la mesure où elles ne contiennent rien de contraire au présent accord.
 6. Le présent accord sera soumis au Tribunal cantonal de Lausanne en vue d'être homologué, hors la présence des parties. »

Par courrier du 3 juin 2025, l'appelant a indiqué que les parties étaient convenues que les frais seraient à sa charge et que les dépens seraient compensés.

Aux termes de l'art. 241 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), toute transaction, tout acquiescement et tout désistement d'action consignés au procès-verbal par le tribunal doivent être signés par les parties (al. 1^{er}). Une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force (al. 2). Le tribunal raje l'affaire du rôle (al. 3).

Seule la transaction judiciaire est visée par cette disposition (Tappy, *in* Bohnet et al., Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 15 ad art. 241 CPC). Selon Tappy, l'art. 241 CPC, malgré sa formulation, n'impose pas que la transaction ni sa signature intervienne en audience ou soit confirmée devant le juge, ce dernier pouvant aussi verser au dossier un acte signé hors sa présence et qui lui a été transmis par exemple par la poste (Tappy, *op. cit.*, n. 26 ad art. 241 CPC et réf. cit.). Une transaction ne peut toutefois porter que sur des droits dont les parties peuvent librement disposer (Tappy, *op. cit.*, n. 10 ad art. 241 CPC).

En l'espèce, dans la mesure où elle porte sur des droits dont les parties peuvent librement disposer, il y a lieu de prendre acte de la convention signée par celles-ci le 15 mai 2025 pour valoir arrêt sur appel et de rayer la cause du rôle, ce qui relève de la compétence de la Juge

unique de la Cour de céans (art. 43 al. 1 let. a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

4. 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 549 fr. ([1'000 fr. + 648 fr] x 1/3 ; art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelant conformément à l'accord des parties et les dépens de deuxième instance compensés. Il conviendra dès lors de restituer partiellement à l'appelant son avance de frais, par 51 fr. (600 fr. d'avance de frais - 549 fr. de frais judiciaires ; art. 111 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
La Juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. Il est pris acte de la convention signée par les parties le 15 mai 2025 pour valoir arrêt sur appel, dont le contenu est le suivant :

- « 1. Le bail est prolongé judiciairement jusqu'au 31 décembre 2025. Dans l'intervalle, il peut être résilié de manière anticipée avec un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois.
2. Durant la prolongation, le montant du loyer demeure fixé à CHF 1'080.-, charges comprises, par mois.
3. Le locataire entreprend dès à présent des démarches actives en vue de trouver un nouvel appartement.

Dans la mesure du possible, le locataire sera prioritairement considéré pour une relocation dans un autre logement. En ce sens, [...] s'engage à accorder la priorité à son dossier pour tout bien vacant disponible dans son propre portefeuille. Si aucune solution immédiate ne peut être proposée, [...], dans un esprit de solidarité, pourra également soutenir activement leur recherche auprès de ses confrères de la région, notamment en transmettant leur dossier ou en les recommandant.

- 4. Le locataire s'engage à évacuer les locaux loués de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il serait responsable le 31 décembre 2025 au plus tard.*
- 5. Les autres clauses du bail restent valables dans la mesure où elles ne contiennent rien de contraire au présent accord.*
- 6. Le présent accord sera soumis au Tribunal cantonal de Lausanne en vue d'être homologué, hors la présence des parties. »*

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 549 fr. (cinq cent quarante-neuf francs) sont mis à la charge de l'appelant C. _____.

III. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

IV. La cause est rayée du rôle.

V. L'arrêt est exécutoire.

La juge unique :

Le greffier :

Du

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

- Me Lionel Bugmann (pour C. _____),
- [...] (pour l'hoirie de feu A.P. _____, soit B.P. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Juge unique de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), 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).

Le greffier :