

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 septembre 2020

---

Composition : M. STOUDMANN, juge délégué  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\* \* \* \* \*

**Art. 105, 109 al. 1 et 241 al. 2 et 3 CPC; 62 al. 1 et 67 al. 1 TFJC**

Statuant sur la requête de ratification de convention déposée par **M.**\_\_\_\_\_, à Zurich, défenderesse, contre le jugement rendu le 6 mars 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la requérante d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

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

**1.** Par jugement du 6 mars 2020, dont les motifs ont été adressés aux parties le 30 juillet 2020, le Tribunal des baux a constaté que le contrat de bail à loyer conclu le 30 octobre 2017 entre la demanderesse X.\_\_\_\_\_ et la défenderesse M.\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de trois pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne avait pris fin le 31 août 2019 (I), a accordé à la demanderesse une seule et unique prolongation du bail mentionné au chiffre I ci dessus jusqu'au 30 septembre 2020 (II), a ordonné à la demanderesse de quitter et de rendre libre pour le 30 septembre 2020 à midi l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus (III), a rendu ce jugement sans frais (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

**2.** Le 11 septembre 2020, dans le délai d'appel, M.\_\_\_\_\_ a déposé auprès de la Cour d'appel civile une convention que M.\_\_\_\_\_ (en qualité de bailleresse) et X.\_\_\_\_\_ (en qualité de locataire) avaient signé les 4 et 9 septembre 2020, dont la teneur est en particulier la suivante :

« (...) les parties conviennent de mettre un terme à la procédure qui les divise aux conditions suivantes :

### I.

Le contrat de bail à loyer conclu le 30 octobre 2017 entre les Parties portant sur un appartement de trois pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis av. [...], à Lausanne, a pris fin le 31 août 2019.

### II.

Une seule et unique prolongation du bail à loyer est accordée à la Locataire **jusqu'au 31 janvier 2021.**

Durant la prolongation de son bail, la Locataire aura la possibilité de quitter son logement moyennant un préavis de trente (30) jours pour la fin d'un mois.

La Locataire s'engage irrévocablement à quitter et à rendre nettoyé et libre de tous meubles et objets l'appartement de trois pièces, sis Av. [...], à Lausanne, au plus tard le **lundi 1<sup>er</sup> février 2021, à 9 heures,** ou pour une date antérieure à convenir d'entente entre les Parties.

III.

Un dernier décompte de charges sera établi à la date de libération des locaux pour la période restante.

V. (sic)

La Locataire est consciente du fait que les travaux de rénovation, ainsi que les travaux préparatoires, pourront engendrer des nuisances, en particulier du bruit, des dégagements de poussières, des coupures intermittentes d'eau chaude ou d'électricité et des mises hors services d'ascenseurs.

La Locataire renonce à toute prétention, de quelque nature que ce soit, en relation avec les nuisances qui pourraient intervenir d'ici le 31 janvier 2021 en relation avec les travaux de rénovation ou leur préparation.

VI. (sic)

Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens.

VII. (sic)

La Locataire et la Bailleresse s'engagent à maintenir la plus stricte confidentialité sur la présente convention sous réserve de toute ordonnance judiciaire.

VIII. (sic)

Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties se donnent mutuellement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef de la procédure pendante devant le Tribunal des baux du Canton de Vaud, enregistrée sous la référence n° [...].

XI (sic)

La présente Convention est soumise au Tribunal des baux du Canton de Vaud, respectivement au Tribunal cantonal pour qu'il en soit pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire, et pour qu'il déclare la cause n° [...] rayée du rôle sans frais en tant qu'elle concerne la Bailleresse et la Locataire soussignés. »

Interpellées, par courriers des 23 et 24 septembre 2020 les parties ont précisé qu'elles étaient convenues de répartir les frais judiciaires par moitié.

**3.**

**3.1** Selon l'art. 241 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la transaction a les effets d'une décision entrée en force et

a pour effet que la cause doit être rayée du rôle. La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (Colombini, Code de procédure civile, condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 2.3.3.1 ad art. 241 CPC). Les règles sur les effets de la transaction s'appliquent *mutatis mutandis* en procédure d'appel (CACI 24 septembre 2015/862).

**3.2** La convention signée par les parties les 4 et 9 septembre 2020, par laquelle celles-ci ont transigé sur leur litige, vaut transaction judiciaire. Il convient dès lors d'en prendre acte pour valoir jugement, 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 ; BLV 211.02]) et de rayer la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC), dès lors que la convention précitée met fin au litige qui divise les parties.

**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, qui s'élèvent à 600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, BLV 270.11.5]), mais réduits de deux tiers dès lors que le procès en appel prend fin avant que le dossier ait circulé auprès des membres de la cour (art. 67 al. 1 TFJC), seront arrêtés en définitive à 200 fr. et mis à la charge des parties à raison de 100 fr. pour M.\_\_\_\_\_ et 100 fr. pour X.\_\_\_\_\_.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties y ayant renoncé dans la convention.

Par ces motifs,  
le juge délégué  
de la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. Il est pris acte, pour valoir jugement, de la convention signée les 4 et 9 septembre 2020 par M.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, et X.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, dont la teneur, comportant une renumérotation des chiffres V à XI, est la suivante :

« I.

Le contrat de bail à loyer conclu le 30 octobre 2017 entre les Parties portant sur un appartement de trois pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis av. [...], à Lausanne, a pris fin le 31 août 2019.

II.

Une seule et unique prolongation du bail à loyer est accordée à la Locataire **jusqu'au 31 janvier 2021**.

Durant la prolongation de son bail, la Locataire aura la possibilité de quitter son logement moyennant un préavis de trente (30) jours pour la fin d'un mois.

La Locataire s'engage irrévocablement à quitter et à rendre nettoyé et libre de tous meubles et objets l'appartement de trois pièces, sis Av. [...], à Lausanne, au plus tard le **lundi 1<sup>er</sup> février 2021, à 9 heures**, ou pour une date antérieure à convenir d'entente entre les Parties.

III.

Un dernier décompte de charges sera établi à la date de libération des locaux pour la période restante.

IV.

La Locataire est consciente du fait que les travaux de rénovation, ainsi que les travaux préparatoires, pourront engendrer des nuisances, en particulier du bruit, des dégagements de poussières, des coupures intermittentes d'eau chaude ou d'électricité et des mises hors services d'ascenseurs.

La Locataire renonce à toute prétention, de quelque nature que ce soit, en relation avec les nuisances qui pourraient intervenir d'ici le 31 janvier 2021 en relation avec les travaux de rénovation ou leur préparation.

V.

Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens.

VI.

La Locataire et la Bailleresse s'engagent à maintenir la plus stricte confidentialité sur la présente convention sous réserve de toute ordonnance judiciaire.

VII.

Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties se donnent mutuellement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef de la procédure pendante devant le Tribunal des baux du Canton de Vaud, enregistrée sous la référence n° [...].

VIII.

La présente Convention est soumise au Tribunal des baux du Canton de Vaud, respectivement au Tribunal cantonal pour qu'il en soit pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire, et pour qu'il déclare la cause n° [...] rayée du rôle sans frais en tant qu'elle concerne la Bailleresse et la Locataire soussignés. »

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs) sont mis à la charge de la requérante M. \_\_\_\_\_ par 100 fr. (cent francs) et à la charge de l'intimée X. \_\_\_\_\_ par 100 fr. (cent francs).
- 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 :

La greffière :

Du

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

- Me Aurélia Rappo, avocate (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Nicole Wiebach, avocate (X. \_\_\_\_\_).

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

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 :