

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 27 novembre 2017

Composition : M. SAUTEREL, vice-président
MM. Winzap et Pellet, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 110 CPC et 12 LJB

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par [...] (ci-après : **W.**_____), à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 14 mars 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.C.**_____, **B.C.**_____, **G.**_____, **V.**_____, **X.**_____ et **Z.**_____, défendeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 mars 2017, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 4 octobre 2017, le Tribunal des baux a notamment déclaré nulle la hausse de loyer notifiée le 24 mars 2016 par la demanderesse W._____ aux défendeurs A.C._____ et B.C._____, G._____ et V._____ et X._____ et Z._____ (I, IV et V), a fixé le loyer mensuel net dû par les défendeurs A.C._____ et B.C._____ pour l'appartement [...] sis rue de [...], à [...], à 1'462 fr., dès le 1^{er} juillet 2017 (II), a fixé le loyer mensuel dû par ces mêmes défendeurs pour la place de parc intérieure sise à l'adresse précitée à 141 fr. 50, dès le 1^{er} juillet 2017 (III), a dit que la demanderesse devait payer à l'Etat de Vaud la somme de 500 fr. à titre d'émolument pour témérité (VI) et a dit qu'elle devait payer aux défendeurs A.C._____ et B.C._____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens pour témérité (VII), qu'elle devait payer aux défendeurs G._____ et V._____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens pour témérité (VIII) et qu'elle devait payer aux défendeurs X._____ et Z._____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens pour témérité (IX).

En droit, les premiers juges ont retenu que W._____ était une professionnelle de l'immobilier et qu'elle avait soutenu une position juridique dont elle devait se rendre compte qu'elle était éminemment mal fondée. La demanderesse ne pouvait en effet prétendre que les hausses de loyers litigieuses étaient valables au regard du texte sans équivoque de l'art. 269d al. 1 CO (Loi fédérale complétant le Code civile suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) et de la jurisprudence y relative. En outre, il était manifeste que le motif tel qu'il était formulé était beaucoup trop vague pour répondre aux exigences légales. Les premiers juges ont ajouté que W._____ avait persisté à soutenir le présent procès, ce qu'un plaideur un tant soit peu raisonnable n'aurait pas fait, de sorte que le comportement de la prénommée devait à l'évidence être qualifié de téméraire. Au surplus, le tribunal a retenu que la demanderesse avait adopté une

position clairement téméraire dans le cadre de la demande de baisse de loyer des défendeurs A.C. _____ et B.C. _____. Ainsi, selon les premiers juges, il se justifiait de condamner W. _____ à verser à l'Etat de Vaud un émolument de 500 fr. et des dépens de 1'500 fr. à chaque couple de défendeurs.

B. Par acte du 6 novembre 2017, W. _____ a recouru auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les chiffres VI à X de son dispositif sont supprimés. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Le 30 avril 2013, W. _____, en qualité de bailleresse, et A.C. _____ et B.C. _____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement [...] de l'immeuble sis [...], à [...]. Le bail a débuté le 1^{er} mai 2013 pour se terminer le 30 juin 2014, le contrat se renouvelant ensuite aux mêmes conditions pour un an, et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net a été fixé à 1'550 fr., auquel s'ajoutait la somme de 150 fr. pour une place de parc, ainsi que l'acompte pour les charges usuelles et autres frais accessoires d'un montant de 200 francs.

Le 3 mai 2013, la bailleresse W. _____ a conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement [...] de l'immeuble précité avec les

locataires G._____ et V._____. Les conditions de ce contrat étaient identiques à celles valant pour A.C._____ et B.C._____.

Par contrat du 5 juillet 2013, la bailleuse W._____ a conclu avec les locataires X._____ et Z._____ un contrat de bail portant sur l'appartement [...] du même immeuble. Le bail a débuté le 1^{er} juillet 2013 et prévoyait une première échéance au 30 juin 2014. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'450 fr., auquel s'ajoutait le montant de 150 fr. pour une place de parc et l'acompte pour le chauffage et les frais accessoires de 200 francs.

2. Le 24 mars 2016, W._____ a adressé à A.C._____ et B.C._____, à G._____ et V._____ et à X._____ et Z._____ une formule officielle de notification de hausse de loyer pour le 1^{er} juillet 2016. Ces formules indiquaient un nouveau loyer mensuel net de 1'650 fr. pour les logements de A.C._____ et B.C._____ et de G._____ et V._____, ainsi qu'un nouveau loyer mensuel net de 1'550 fr. pour le logement de X._____ et Z._____. Elles mentionnaient en outre un nouveau loyer net des places de parc de 160 francs.

A la rubrique « Motif de la hausse de loyer », il figurait la mention suivante : « adaptation du loyer selon nouvelles dispositions du titre 8^e du CO ».

3. Le 26 octobre 2016, W._____ a déposé trois demandes auprès du Tribunal des baux contre les locataires susmentionnés. Au pied de celles-ci, elle a en particulier conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les hausses de loyer adressées le 24 mars 2016 soient confirmées, dès le 1^{er} juillet 2016.

Par décision du 19 décembre 2016, la Présidente du Tribunal des baux a joint les trois causes pour faire l'objet d'une seule instruction et d'un seul jugement.

En date du 6 février 2017, les défendeurs ont tous déposé des déterminations, aux termes desquelles ils ont conclu au rejet des conclusions prises par W._____, sous suite de frais et dépens. Par ailleurs, A.C._____ et B.C._____ ont pris des conclusions reconventionnelles tendant en substance à une baisse des loyers de leur appartement et de leur place de parc, à une réduction de leur garantie de loyer et au remboursement des parts de loyer qu'ils auraient payé en trop à compter du 1^{er} juillet 2017.

Par avis du 7 mars 2017, la Présidente du Tribunal des baux, statuant sur la requête formulée le 2 mars 2017 par W._____, a refusé d'ordonner la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur la cause opposant la prénommée à A.C._____ et B.C._____ pendante devant la Cour d'appel civile du canton de Vaud.

Le 10 mars 2017, W._____ a déposé des déterminations.

L'audience de jugement s'est tenue le 14 mars 2017 devant le Tribunal des baux. Le jugement a été communiqué aux parties sous la forme d'un dispositif le 17 mars 2017.

A la demande de A.C._____ et B.C._____ ainsi que de W._____, la motivation du jugement a été adressée aux parties le 4 octobre 2017.

En droit :

1.

1.1 Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. Aux termes de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), peut

être attaquée séparément par un recours (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 110 CPC).

Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais judiciaires (ATF 134 I 159 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le litige au fond n'est pas soumis à la procédure sommaire, si bien que le délai de recours est de 30 jours (art. 321 al. 1 et al. 2 *a contrario* CPC).

Ainsi, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre un jugement statuant sur les frais et les dépens, le recours est recevable.

2. 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^e 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^e éd., Berne 2010, n. 2508). 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, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 Le recourante soutient que les conditions d'application de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655) ne sont pas réalisées et qu'elle n'a pas agi avec témérité. Elle fait valoir qu'elle a procédé seule devant le Tribunal des baux et que, bien qu'étant une professionnelle de l'immobilier, elle ne disposait pas de connaissances juridiques particulières. Elle ajoute qu'elle s'est également prévalu d'un rendement insuffisant de la chose louée pour justifier la hausse de loyer requise, et non seulement de la mention « adaptation du loyer selon nouvelles dispositions du titre 8^e du CO » figurant sur les formules.

3.2 Selon l'art. 12 LJB, la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (al. 1). Toutefois, une partie agissant de façon téméraire ou compliquant inutilement le procès peut être tenue de payer des émoluments à hauteur de 500 fr. (al. 2), ainsi que de payer à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (al. 3).

Agit de façon téméraire et peut être condamné à des dépens celui qui soutient, en procédure, une thèse si évidemment mal fondée que toute personne un tant soit peu raisonnable n'oserait la soutenir ou celui qui utilise des arguments manifestement dénués de toute valeur quelconque ou de toute pertinence, le rôle procédural de la partie étant à cet égard sans importance (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 8 ad art. 14 aLTB et la jurisprudence citée). La témérité est une notion étroite et doit être appliquée de manière restrictive (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ss ad art. 14 aLTB et la jurisprudence citée ; cf. également Ducret/Osojnak, Procédures spéciales vaudoises, op. cit., n. 5 ss. ad art. 41 aLJT et la jurisprudence citée). Il faut la conscience d'agir sans droit, le fait d'être assisté d'un avocat pouvant à cet égard être pris en considération (Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 115 CPC).

3.3 En l'espèce, la recourante est inscrite au registre du commerce depuis 2003 et a notamment pour but de louer et vendre des logements. Elle est ainsi active dans le domaine de l'immobilier depuis de nombreuses

années. Dans ces conditions, quoi qu'elle en dise, elle agit bel et bien dans le cadre de la présente procédure en tant que professionnelle de l'immobilier et doit posséder des connaissances suffisantes lui permettant de notifier des hausses de loyer. Elle ne pouvait donc pas ignorer que le motif indiqué sur la formule de hausse de loyer ne répondait nullement aux réquisits de l'art. 269d al. 1 CO et de la jurisprudence claire et constante y relative, qui prévoit en substance que les motifs de la hausse doivent être suffisamment précis pour permettre au locataire de prendre une décision sur son éventuelle contestation (cf. not. ATF 121 III 6).

Comme l'ont relevé les premiers juges, le motif de la hausse de loyer figurant sur la formule adressée aux locataires, à savoir l'indication « adaptation du loyer selon nouvelles dispositions du titre 8^e du CO », était non seulement vague, car il renvoie à l'ensemble des dispositions sur le bail à loyer, mais de surcroît totalement incompréhensible, à défaut de pouvoir savoir à quelle nouvelle disposition du titre 8^e du Code des obligations la recourante voulait se référer. Par ailleurs, contrairement à ce que celle-ci soutient dans son acte de recours, elle ne pouvait pas ignorer que les précisions fournies en cours d'instance sur le prétendu rendement insuffisant de l'immeuble concerné - au demeurant non retenu par les premiers juges - ne lui seraient d'aucun secours, dans la mesure où le motif de la hausse doit résulter de la formule destinée au locataire et non d'éventuelles précisions données ultérieurement dans le cadre d'une procédure. Cela vaut d'autant que la recourante, vu sa qualité de professionnelle de l'immobilier, fait régulièrement usage des formules officielles en matière de baux à loyer. En outre, vu son expérience dans le domaine, elle était parfaitement capable de se rendre compte sans l'assistance d'un avocat que ses arguments étaient dénués de toute pertinence et que sa demande était vouée à l'échec.

Ainsi, c'est à juste titre que le Tribunal des baux a retenu que W. _____ avait agi de façon téméraire dans le cadre du présent procès en soutenant une position manifestement mal fondée.

4.

4.1 Se prévalant de l'art. 128 CPC, la recourante reproche à l'autorité de première instance de n'avoir pas attiré son attention sur l'éventuelle sanction liée à un procédé téméraire. Elle invoque en outre une violation de son droit d'être entendue et du principe de la bonne foi. Par ailleurs, elle relève que le montant des dépens, soit 1'500 fr., alloué à chaque couple de locataire serait contraire au principe de la proportionnalité.

4.2 Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus. Le juge devra respecter le droit d'être entendu avant de prononcer une amende disciplinaire (Halvy, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 128 CPC).

Le droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comprend le droit pour le particulier de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, 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 (ATF 124 I 49 consid. 3a ; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a et les arrêts cités). Il s'agit d'une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2 ; ATF 132 V 387 consid. 5.1).

4.3 En l'occurrence, le champ d'application de l'art. 128 CPC et celui de l'art. 12 LJB sont différents. L'art. 128 CPC vise à garantir la bonne marche du procès et donne la possibilité au tribunal de punir la partie usant de mauvaise foi ou de procédés téméraires d'une amende disciplinaire. De son côté, l'art. 12 LJB octroie la faculté au juge de mettre des frais et des dépens à la charge de la partie qui agit de façon téméraire dans le cadre d'une procédure généralement gratuite. La recourante se

prévaut donc en vain de l'art. 128 CPC, alors que c'est l'art. 12 LJB qui trouve application. L'autorité n'avait pas à attirer l'attention de la recourante sur l'éventualité d'une mise à sa charge des frais, dès lors que cette conséquence découle de la loi. Ainsi, le droit d'être entendu de la recourante n'a pas été violé. De toute manière, les défendeurs ont tous pris des conclusions en dépens dans leur déterminations devant l'autorité de première instance, certains mentionnant expressément le caractère téméraire des conclusions prises par la recourante. Dans ces conditions, celle-ci devait s'attendre à ce que les premiers juges statuent sur cette question. Au surplus, elle ne saurait dans tous les cas se prévaloir d'une violation du principe de la bonne foi.

Par ailleurs, le montant des frais, arrêtés à 500 fr., et des dépens, fixés à 1'500 fr. pour chaque couple de locataires, ne sont pas disproportionnés, au regard de la multiplicité des procédés téméraires, soit des conclusions principales dirigées contre trois couples de défendeurs par la recourante. En outre, celle-ci a contesté les conclusions reconventionnelles prises par A.C. _____ et B.C. _____ en opposant un calcul de rendement qui ne se fondait sur aucun des principes fixés par la jurisprudence et dont les montants n'étaient attestés par aucune pièce probante. Le montant maximum de l'émolument et des dépens - au demeurant modeste - est donc justifié en l'espèce.

5. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante [...].
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

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 :

- Me Ludovic Tirelli, avocat (pour W. _____),
- Me César Montalto, avocat (pour A.C. _____ et B.C. _____),
- Me Bertrand Demierre, avocat (pour G. _____ et V. _____),
- Me Jean-Christophe Oberson, avocat (pour X. _____ et Z. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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, 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 :