

VD_FINDINFO HC / 2012 / 574 vom 13. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___574

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 574 du 13 septembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 574 del 13 settembre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, ABUS DE DROIT, RÉSILIATION | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élève à 1'030 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 110 fr. compris. Alors que la bailleuse requiert l'expulsion des locataires, ceux-ci souhaitent pouvoir rester dans l'appartement, soit le maintien du bail qui se renouvelle de six mois en six mois, mais peut être résilié par chaque partie pour l'échéance moyennant un préavis de trois mois. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Déposé le 23 juillet 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

E. 2

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou

produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, nn.

E. 6

TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de première instance (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance des intimés, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat, ceux-ci plaidant également en deuxième instance au bénéfice de l'assistance judiciaire (cf. infra c. 5). Vu le sort de l'appel, les intimés verseront à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 7 TDC) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC). 5. L'indigence des intimés étant avérée et leur cause n'étant pas dépourvue de toute chance de succès, leur requête d'assistance judiciaire doit être admise ; l'assistance judiciaire doit leur être accordée dans la mesure suivante : exonération d'avance, exonération des frais judiciaires et assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Christian Bacon. Le conseil d'office des intimés a déposé, le 12 septembre 2012, une liste des opérations, dont il ressort que lui-même a consacré une heure à la procédure d'appel et son stagiaire 5,7 heures, ce qui paraît justifié vu l'ampleur du litige et le travail accompli. Au tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire (art. 2 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010, RSV 211.02.3]), l'indemnité d'honoraires doit être fixée à 871 fr. 50, TVA comprise. Les débours peuvent être retenus à hauteur des montants annoncés, soit 21 fr. 60, TVA comprise. Aussi, l'indemnité d'office de Me Christian Bacon doit être arrêtée à 893 fr. 10. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.