

VD_FINDINFO HC / 2013 / 830 vom 10. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___830

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 830 du 10 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 830 del 10 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, BAILLEUR{BAIL À LOYER}, RÉSILIATION ANTICIPÉE, ACTE DE NON-CONCILIATION, PARTIE À LA PROCÉDURE, CONCLUSIONS, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 59 CPC (CH)

Erwägungen

E. 8

juillet 2013 , en : - indiquant contre qui il est dirigé (identité et adresse de la partie adverse);
- précisant quelles sont vos conclusions , soit ce que vous demandez exactement au tribunal de prononcer par jugement, - formulant un exposé des faits invoqués à l'appui de cette requête, avec indication, pour chaque allégation, des moyens de preuves proposés . A défaut, votre acte ne sera pas pris en considération. De plus, en application de l'article 131 du Code de procédure civile suisse, je vous accorde un délai au 8 juillet 2013 pour faire parvenir au greffe du tribunal, à l'attention de la partie adverse, un exemplaire supplémentaire de votre demande et des pièces que vous avez produites. Le concours d'un mandataire vous est vivement recommandé. Si vos moyens ne vous permettent pas d'assumer les frais d'un procès et les honoraires d'un avocat ou d'un agent d'affaires, vous pouvez requérir l'assistance judiciaire . [...] » Par courrier du 8 juillet 2013, la Présidente du Tribunal des baux a accordé aux demandeurs une prolongation de délai au 16 août 2013. Par acte du 13 août 2013, les demandeurs ont précisé qu'ils s'opposaient à la résiliation de leur bail par la régie G. _____ SA, rue [...], CP, 1401 Yverdon-les-Bains, bien qu'ils aient tout de même dû déménager compte tenu du litige qui les opposait à leurs voisins. Après avoir décrit les détails de ce conflit, de même que de celui qui les oppose à leur régie, ils ont indiqué ce qui suit : « Nous ne pouvons accepter cette perte financière de temps, tout ce dérangement et mensonges à notre égard et effectuer un nouveau déménagement à nos frais surtout dans mon état, sans être les auteurs de tout ce malheur qui s'est abattu sur nous dès que nous avons mis les pieds au [...], rue [...]. Nous demandons que la régie admette l'origine des conflits, aussi bien qu'elle critique nos réactions. Nous lui demandons d'admettre que l'état de santé de [...] ne peut pas être une chance pour nous surtout pour le besoin qui s'imposait mais plutôt un malheur, car vivre près de quelqu'un qui est mentalement malade n'est pas le souhait d'une personne qui a besoin de tranquillité et de repos en vue de se soigner. Nous ne savions pas d'abord que celui-ci avait des problèmes psychiques c'est plus tard que nous l'avons appris quand celui-ci a été admis à l'hôpital pour des traitements et chaque fois qu'il en sortait notre calvaire reprenait. C'est pour cette raison que nous avons décidé de partir car nous n'avons aucun espoir de mener une vie normale dans de telles conditions. Déménagement que nous avons fait le 22 juillet à la rue [...], 1400 Yverdon-les-Bains. Nous demandons également le remboursement des loyers depuis novembre 2012 date de notre entrée dans cet appartement. Et finalement la

restauration de notre image et le rétablissement de la vérité dans le but d'être innocentés et retrouver notre dignité et honneur. » Par courrier du 29 août 2013, les défendeurs – informés dans l'intervalle de l'ouverture de l'action – ont confirmé au Tribunal des baux que les demandeurs avaient quitté l'appartement en cause. En droit : 1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 C PC). Il est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). b) En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont les conclusions portaient sur un montant supérieur à 10'000 francs, l'appel est formellement recevable. 2. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, bien que l'existence d'une autorisation de procéder valable, délivrée par l'autorité de conciliation, ne soit pas mentionnée dans les conditions de recevabilité de l'action énumérées à l'art. 59 al. 2 CPC — dont la liste n'est pas exhaustive comme l'indique clairement l'utilisation dans son libellé de l'adverbe “notamment — il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande que le tribunal doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC (ATF 139 III 279 c. 2.1 et les références citées); b) En l'espèce, le contrat de bail du 19 octobre 2012 a été conclu entre l'Hoirie C.J. _____ — composée de A.J. _____ et B.J. _____ —, représentée par la Régie Immobilière G. _____ SA, en tant que partie bailleuse, et A.S. _____ et B.S. _____, en tant que partie locataire. L'autorisation de procéder délivrée le 28 mai 2013 par la Commission de conciliation indique comme partie intimée, bailleuse et propriétaire de l'immeuble, A.J. _____ et A.J. _____, dont le mandataire était la Régie Immobilière G. _____ SA. Or, la demande adressée au Tribunal des baux n'est pas dirigée contre la partie bailleuse indiquée dans l'autorisation de procéder, soit A.J. _____ et B.J. _____, mais contre la Régie Immobilière G. _____ SA, qui n'est que la représentante de la partie bailleuse. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande du 22 juin 2013, complétée le 13 août 2013, puisqu'elle était dirigée contre une autre personne que celle désignée comme partie intimée bailleuse dans l'autorisation de procéder délivrée le 28 mai 2013 (cf. Bohnet, CPC Commenté, n. 65 ad art. 59 CPC et n. 7 ad art. 209 CPC; CACI 19 août 2013/411 c. 3). c) Au surplus, même si la demande avait été dirigée contre A.J. _____ et B.J. _____, elle aurait de toute manière dû être déclarée irrecevable en tant qu'elle porte sur des conclusions qui n'ont pas été soumises à l'autorité de conciliation (cf. Bohnet, CPC Commenté, n. 65 ad art. 59 CPC et n. 7 ad art. 209 CPC), les seules conclusions soumises à l'autorité de conciliation — soit l'annulation de la résiliation de bail — se révélant quant à elles irrecevables du fait que les demandeurs ont, selon leurs propres indications, déménagé le 22 juillet 2013 dans un autre appartement et qu'ils n'ont ainsi plus aucun intérêt digne de protection à l'annulation de la résiliation litigieuse (art. 59 al. 2 let. a CPC). 3. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. L'arrêt peut être rendu sans frais au vu des circonstances (art. 10 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), ce qui rend sans objet la requête d'assistance judiciaire présentée par les appelants. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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