

VD_FINDINFO HC / 2018 / 282 vom 21. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___282

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 282 du 21 mars 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 282 del 21 marzo 2018

Regeste

CAPACITÉ D'ÊTRE PARTIE, PARTIE À LA PROCÉDURE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR, COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE, BAIL À LOYER, JUSTE MOTIF | 560 CC, 257f CO

Erwägungen

E. 1.1

Les intimés contestent en premier lieu la qualité pour agir de feu Z._____ au motif qu'elle est décédée avant l'introduction de l'appel, de sorte que la recevabilité de l'appel serait compromise.

E. 1.2

La capacité d'être partie est une condition de recevabilité de l'action au sens de l'art. 59 al. 2 let. c CPC. Les conditions dans lesquelles une personne peut, sans s'engager elle-même, conclure un contrat au nom et pour le compte d'autrui en tant que représentant direct sont réglées par les art. 32 ss CO (TF 4A_473/2011 du 22 décembre 2011 consid. 1.1). Aux termes de l'art. 35 CO, qui règle les rapports de représentation, les pouvoirs découlant d'un acte juridique s'éteignent par la perte de l'exercice des droits civils, par la faillite, par la mort ou par la déclaration d'absence, soit du représenté, soit du représentant, à moins que le contraire n'ait été ordonné ou ne résulte de la nature de l'affaire. Lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (art. 38 al. 1 CO). L'art. 560 CC prévoit que les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes (al. 2). En particulier, le bail passe aux héritiers ex lege (Burkhalter/Martin-Favre, Le Droit suisse du bail à loyer – Commentaire, Zurich 2011, n. 3 ad art. 261-261a CO). En principe, les héritiers membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), qui sont des consorts matériels nécessaires, sont titulaires (sur le plan actif) ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession; ils ne peuvent en disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC) et doivent donc agir en justice ensemble (TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 et références citées).

E. 1.3

Au décès de feu Z._____, le 16 février 2017, les pouvoirs découlant de la procuration confiée à Me Serge Demierre ont pris fin. En conséquence, lorsqu'il a introduit l'appel le 14 septembre 2017 au nom de feu Z._____, Me Serge Demierre, a agi sans pouvoirs. Néanmoins, les héritiers de feu Z._____ sont devenus titulaires des droits de celle-ci, en particulier de la propriété sur l'immeuble sis à [...], y compris du bail grevant l'immeuble.

Ils sont dès lors, par le seul effet de la loi, substitués à feu la défenderesse dans le procès opposant celle-ci aux intimés (Nicolas Jeandin, CPC Commenté, 2011, n. 28 ad art. 83 CPC). Aussi, en signant, les 31 janvier et 7 février 2018, une déclaration selon laquelle ils « confirmaient le mandat » confié à Me Serge Demierre, les héritiers de feu Z. _____ ont en réalité ratifié, a posteriori, le dépôt de l'appel par l'avocat.

E. 1.4

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

E. 1.5

En l'espèce, le montant du loyer s'élève à 1'044 fr. par mois, plus 320 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Aussi, formé en temps utile par les héritiers de feu Z. _____ qui ont la qualité pour agir ainsi qu'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, calculées conformément à la jurisprudence qui précède, sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

En substance, les appelants estiment que les premiers juges auraient abusé de la marge d'appréciation que leur confère l'art. 4 CC en tant qu'ils auraient fait prévaloir leur sentiment de l'équité sur le respect d'une norme sécuritaire, à savoir l'art. 3.2 de la Directive de protection incendie, qui aurait valeur de loi, qui aurait une portée impérative et qui ne laisserait aucune matière à interprétation. De plus, le jugement se limiterait à affirmer que le degré de gravité du manquement des locataires à leurs devoirs ne correspond pas à la jurisprudence du Tribunal fédéral, sans même citer un seul arrêt du Tribunal fédéral à l'appui de son affirmation. Selon les appelants, le Tribunal des Baux aurait dû appliquer la loi et aurait dû constater que la bailleuse avait respecté le principe de la proportionnalité en mettant à deux reprises les locataires en demeure de respecter les normes de sécurité. Ils soutiennent que le refus des intimés serait suffisamment caractérisé pour rendre insupportable la continuation du bail, de sorte que la résiliation signifiée par la bailleuse serait valable.

E. 3.2

L'art. 257f CO ne prescrit pas une obligation générale de diligence à l'égard du bailleur. Cette obligation est limitée à des comportements en rapport avec l'usage de la chose louée. Selon l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de l'objet remis à bail avec le soin nécessaire et doit avoir pour les personnes habitant l'immeuble ainsi que pour les voisins les

égards qui leur sont dus. Il doit en outre en faire un usage conforme au contrat (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010, nn. 5 et 6 ad art. 257f CO). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou un manque d'égards envers les voisins, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid.

E. 3.3

En l'espèce, comme le plaident les intimés, les éléments du dossier n'établissent pas que d'autres usagers de l'immeuble se seraient plaints, ni qu'ils seraient fondés à se prévaloir de la garantie des défauts. Si l'on peut admettre qu'un usage abusif des parties communes, en l'espèce le palier des intimés, peut être constitutif d'une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou d'un manque d'égards envers les voisins, les appelants n'ont en revanche pas établi que la continuation du bail serait insupportable. L'absence de toute plainte confirme cette appréciation. En outre, le passage à l'endroit litigieux reste aisé, ce que les appelants ne contestent du reste pas. Finalement, si la bailleuse craint d'être recherchée en responsabilité, il lui demeure loisible de sommer les locataires d'enlever les objets prétendument encombrants, sous la menace d'agir en justice. Sur la base de ce qui précède, il apparaît que la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'est pas réalisée. Le congé est ainsi inefficace, comme l'ont relevé les premiers juges. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et que le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'491 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des héritiers de feu Z. _____, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, les intimés, invités à se déterminer sur l'appel et qui obtiennent entièrement gain de cause, ont droit à de pleins dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu du dépôt d'une brève réponse de trois pages, page de garde comprise, à 500 fr. (art. 3 et 9 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

E. 5

; TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3 ; Higi, Zürcher Kommentar, n. 72 ad art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail à loyer, Lausanne 2008, p. 682 n. 3.2.2). La violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 CO (première condition) peut consister, notamment, en des excès de bruit (ATF 136 III 65 consid. 2.5) ou l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (TF 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs (troisième condition) exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). En outre, pour être fondé à résilier le

contrat, le bailleur doit prouver que le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison (plus largement, pour les usagers de l'immeuble) (quatrième condition). C'est dire que le locataire persiste à ignorer la violation du ou des devoirs liés à l'obligation de diligence, au point qu'il n'est plus possible d'exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer de la chose jusqu'à l'échéance ordinaire ; dans le domaine immobilier, en particulier, la situation est telle que le bailleur peut craindre que d'autres locataires se prévalent des règles sur la garantie des défauts (Wessner, op. cit., n. 37 ad art. 257f CO). Il faut donc que le manquement du locataire soit d'une certaine gravité (Lachat, Commentaire romand du Code des obligations I, n. 10 ad art. 257f CO) : une contravention mineure au règlement de la maison ne suffit pas (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 679). La résiliation au sens de l'art 257f CO ne peut pas être autorisée pour des violations du contrat qui sont certes graves, mais qui ne rendent pas la poursuite du bail intolérable (Conod/Bohnet, Droit du bail, Bâle et Neuchâtel 2014, p. 188 n. 851). Le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5 ; ATF 132 III 109 consid 2 ; TF 4A_393/2014 du 19 novembre 2014, consid. 2).

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