

VD_FINDINFO HC / 2024 / 163 vom 15. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___163

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 163 du 15 avril 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 163 del 15 aprile 2024

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, RÉSILIATION IMMÉDIATE, BAIL À LOYER, REJET DE LA DEMANDE | 257d CO, 87 al. 1 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, le congé étant contesté, la valeur litigieuse correspond aux loyers mensuels, d'un montant total de 1'770 fr., sur une période de trois ans. Elle est donc supérieure à 10'000 fr. et l'appel ouvert. Partant, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. La réponse a été déposée en temps utile. Elle est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se

limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 2.2

La nature particulière de la procédure sommaire en protection des cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1).

E. 2.3

En l'espèce, la recevabilité des pièces produites et des faits nouveaux invoqués par les parties en appel peut rester ouverte au vu de ce qui suit.

E. 3.1

Les appelants invoquent que les conditions de l'art. 257 CPC ne seraient pas remplies, dès lors que l'état de fait serait litigieux et n'aurait pas été immédiatement prouvé. Ils invoquent que les loyers du mois d'avril 2023, qui ont fait l'objet de l'avis comminatoire du 13 avril 2023, ont été payés le 25 avril 2023, se référant notamment à la pièce 11, soit un décompte produit par la bailleuse en première instance. L'intimée indique quant à elle que le paiement du 25 avril 2023 a été imputé au paiement des loyers de mars 2023, conformément aux art. 86 et 87 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220). Les appelants répliquent, qu'en l'absence de déclaration au moment du paiement, leur volonté doit être interprétée selon le principe de la confiance. Selon ce principe, il faudrait retenir que le paiement du 25 avril 2023 concernerait les loyers du mois d'avril 2023. La résiliation intervenue ne serait donc pas conforme à l'art. 257d CO.

E. 3.2.1

Conformément à l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_497/2023 du 16 janvier 2024 consid. 2.2.1).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). En vertu de l'art. 87 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (al. 1).

E. 3.3

En l'occurrence, selon le décompte produit par l'intimée en première instance (pièce 11), que les appelants ne contestent pas, ceux-ci, début avril 2023 étaient débiteurs des loyers de mars et d'avril 2023. Les appelants n'indiquent pas qu'ils auraient informé l'intimée que le paiement effectué le 25 avril 2023 devait être imputé sur le montant dû pour le loyer d'avril 2023, objet de la mise en demeure du 13 avril 2023. Cela ne ressort au demeurant pas des pièces produites. L'intimée n'indique pas non plus avoir informé les appelants à cet égard. Dans ces conditions et conformément à l'art. 87 al. 1 CO, le montant versé le 25 avril 2023 par les appelants devait être imputé sur la dette exigible la plus ancienne, soit celle ayant trait au loyer du mois de mars 2023. C'est d'ailleurs ce qu'a fait l'intimée, comme cela ressort du décompte produit sous pièce 11. Le versement litigieux ne saurait par conséquent avoir éteint la dette objet de la mise en demeure, soit le loyer d'avril 2023. Les appelants n'invoquent, ni ne démontrent avoir effectué d'autre versement en faveur de l'intimée dans le délai de mise en demeure qui échoyait, vu la notification de celle-ci aux appelants le 21 avril 2023, le dimanche 21 mai 2023. Au contraire, il ressort du décompte produit sous pièce 11 que le prochain paiement des appelants a été reçu le 26 mai 2023.

E. 3.4

Dans leur écriture du 7 février 2023, les appelants soutiennent en outre que l'intimée commettrait un abus de droit en exposant que le paiement précité viserait à éteindre une dette plus ancienne que celle visée par la commination, d'autant plus que le retard des appelants dans le paiement des loyers du mois de mars 2023 n'aurait pas été rendu vraisemblable et n'aurait pas été établi. Il appartenait non pas à l'intimée mais aux appelants d'établir le paiement des loyers de mars avant le 25 avril 2023. Or, ils n'apportent aucunement cette preuve qui ne ressort au demeurant pas du décompte produit dans la pièce 11. Pour le surplus, on ne voit pas que l'intimée commettrait un abus de droit en imputant un paiement à une dette plus ancienne dure. Le grief est infondé.

E. 3.5

Au vu de ces éléments, la juge de première instance a considéré à juste titre que la procédure prévue par l'art. 257d CO avait été respectée et partant la résiliation valable. La situation factuelle et juridique étant claire, elle pouvait en outre le faire conformément à la procédure prévue par l'art. 257 CPC et prononcer l'expulsion des appelants.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle fixe

rapidement aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 in fine TFJC), sont mis à la charge de l'appelant R. _____ par 50 fr., et à la charge de l'appelante Q. _____ par 50 fr. (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier montant sera provisoirement supporté par l'Etat pour l'appelante Q. _____ au vu de l'assistance judiciaire qui lui a été accordée (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'appelant R. _____ ayant d'ores et déjà versé une avance de frais à hauteur de 100 fr., un montant de 50 fr. lui sera remboursé. La charge des dépens de l'intimée peut être évaluée à 700 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que les appelants, solidairement entre eux, lui doivent cette somme à titre de dépens de deuxième instance, étant rappelé que l'assistance judiciaire ne dispense pas du versement de dépens à la partie adverse (art. 122 al. 1 let. d CPC).

E. 4.2.3

La bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera les frais judiciaires mis à sa charge et l'indemnité à son conseil d'office, provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

E. 4.3.1.1

Les appelants ont chacun sollicité l'assistance judiciaire.

E. 4.3.1.2

Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas des ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). Applicable à la procédure portant sur l'octroi ou le refus de l'assistance judiciaire, la maxime inquisitoire est limitée par le devoir de collaborer des parties. Ce devoir de collaborer ressort en particulier de l'art. 119 al. 2 CPC qui prévoit que le requérant doit justifier de sa situation de fortune et de ses revenus et exposer l'affaire et les moyens de preuve qu'il entend invoquer. L'autorité saisie de la requête d'assistance judiciaire n'a pas à faire de recherches approfondies pour établir les faits ni à instruire d'office tous les moyens de preuves produits. Elle ne doit instruire la cause de manière approfondie que sur les points où des incertitudes et des imprécisions demeurent, peu importe à cet égard que celles-ci aient été mises en évidence par les parties ou qu'elle les ait elle-même constatées. Le juge doit inviter la partie non assistée d'un mandataire professionnel dont la requête d'assistance judiciaire est lacunaire à compléter les informations fournies et les pièces produites afin de pouvoir vérifier si les conditions de l'art. 117 CPC sont remplies. Ce devoir d'interpellation du tribunal, déduit des art. 56 et 97 CPC, vaut avant tout pour les personnes non assistées et juridiquement inexpérimentées. Il est en effet admis que le juge n'a pas, de par son devoir d'interpellation, à compenser le manque de collaboration qu'on peut raisonnablement attendre des parties pour l'établissement des faits, ni à pallier les erreurs procédurales commises par celles-ci. Or, le plaideur assisté d'un avocat ou lui-même expérimenté voit son obligation de collaborer accrue dans la mesure où il a connaissance des conditions nécessaires à l'octroi de l'assistance judiciaire et des obligations de motivation qui lui incombent pour démontrer que celles-ci sont remplies. Le juge n'a de ce fait pas l'obligation

de lui octroyer un délai supplémentaire pour compléter sa requête d'assistance judiciaire lacunaire ou imprécise (TF 5A_836/2023 du 10 janvier 2024 consid. 3.2.2. ; TF 5A_489/2023 du 20 octobre 2023 consid. 3.1.3 ; TF 5A_287/2023 du 5 juillet 2023 consid. 3.2).

E. 4.3.1.3

En l'espèce, bien qu'assisté d'une mandataire professionnelle, l'appelant R. _____ n'a pas produit l'intégralité des pièces nécessaires à l'établissement de sa situation financière à l'appui de sa demande d'assistance judiciaire. Il ne produit en effet pas ses extraits bancaires, ni quelque explication que ce soit sur cette omission, de sorte que son absence de revenu – alors qu'il a achevé une formation professionnelle en juillet 2023 – et de fortune ne peut pas être vérifiée. En revanche, la demande d'assistance judiciaire déposée ainsi que les pièces produites à son appui par l'appelante Q. _____ permettent de retenir que les conditions posées par l'art. 117 CPC sont remplies s'agissant de celle-ci. Au vu de ce qui précède, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit être refusé à l'appelant R. _____ et accordé à l'appelante Q. _____ avec effet au 8 décembre 2023.

E. 4.3.2

Le conseil d'office a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 CPC). Le juge applique un tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]). Me Charlotte Palazzo a indiqué dans sa liste des opérations avoir consacré 4 heures et 55 minutes à l'assistance des appelants. Cette durée est adéquate vu que le mandat a débuté en cours d'appel, la nature du litige et les difficultés de la cause. Néanmoins, Me Palazzo ayant assisté les deux appelants et l'assistance judiciaire n'étant accordée qu'à l'appelante Q. _____, il convient d'indemniser la moitié des opérations, le surplus étant à la charge de l'appelant R. _____. Il s'ensuit que l'indemnité d'office de Me Palazzo doit être fixée à 442 fr. 50 (4 h 55 / 2 x 180 fr.), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 8 fr. 85 (2 % ; art. 3bis al. 1 RAJ) ainsi que la TVA à 8,1 % sur le tout, soit 36 fr. 60, pour un montant total de 487 fr. 95.

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