

VD_GERICHTE HX18.022574 vom 4. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX18.022574

FR: VD_GERICHTE HX18.022574 du 4 juin 2018

IT: VD_GERICHTE HX18.022574 del 4 giugno 2018

Erwägungen

E. 1

Le 18 décembre 2007, C.J. _____ et B.J. _____ ont conclu avec G. _____ un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement de quatre pièces et demie, [...], situé au deuxième étage de

- 3 - l'immeuble sis [...]. Le loyer de l'appartement a été fixé à 1'580 fr., frais accessoires par 180 fr. et place de parc par 50 fr. en sus.

E. 1.1

L'art. 121 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les décisions refusant ou retirant totalement ou partiellement l'assistance judiciaire. La décision statuant sur une requête d'assistance judiciaire étant régie par la procédure sommaire (art. 119 al. 3 CPC), le recours, écrit et motivé, doit s'exercer dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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, 3e éd., 2017, 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, 2e éd., 2010, n. 2508, p. 452). 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, 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 3.

E. 2

Le 3 avril 2017, la T. _____ a acquis l'immeuble.

E. 3

Le 6 décembre 2017, la T. _____, représentée par [...], a adressé à C.J. _____ et à B.J. _____, séparément et sur formules officielles, deux résiliations portant d'une part sur l'appartement susmentionné et, d'autre part, sur la place de parc, avec effet au 31 janvier 2018.

E. 3.1

C.J._____ et B.J._____ (ci-après : les recourants) font en substance valoir que la contestation du loyer initial, soit l'ouverture de la

- 5 - procédure, n'aurait pas été possible sans l'assistance d'un mandataire professionnel. La question de la contestation du loyer initial serait complexe pour un locataire présumé ignorant en la matière. Par ailleurs, le refus d'octroi de l'assistance judiciaire violerait le principe de l'égalité des armes, compte tenu du fait que le bailleur est assisté par un professionnel de l'immobilier. Enfin, les recourants seraient indigents, leur cause ne serait pas dénuée de chances de succès et ils n'auraient pas agi tardivement, ayant eu connaissance du vice affectant le contrat après avoir consulté leur avocat courant 2018.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). L'art. 118 al. 1 let. c CPC pose la condition supplémentaire de la nécessité à l'octroi de l'assistance judiciaire sous la forme d'un conseil d'office. Il convient de prendre en compte, pour l'examen de cette condition, les éléments objectifs, soit l'importance de l'enjeu, la plus ou moins grande complexité de l'affaire en fait et en droit et les règles de procédure applicables (nécessité d'écritures soumises à un certain formalisme, instruction menée d'office ou non, etc.). La soumission à la maxime inquisitoriale est un facteur permettant plus aisément d'agir seul (TF 5A_838/2013 du 3 février 2014 consid. 2.4) et justifie d'être restrictif dans l'appréciation de la nécessité d'un conseil d'office (TF 5A_511/2016 du 9 mai 2017 consid. 4.2). Toutefois, elle ne saurait par principe exclure la désignation d'un conseil d'office, en particulier si la procédure est susceptible de porter une grave atteinte à la situation juridique du requérant (TF 5A_395/2012 du 16 juillet 2012 consid. 4.4.2 ; TF 5A_511/2016 du 9 mai 2017 consid. 4.2).

E. 3.2.2

En matière de bail à loyer, commet un abus de droit celui qui invoque la nullité du loyer initial pour s'opposer à une résiliation immédiate du contrat motivée par le défaut de paiement du loyer (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ; TF 4C.315/2000 du 5 février 2001, in Cahiers du bail [CdB] 2001 p. 77). Cette

- 6 - situation doit être distinguée de la contestation du loyer initial, portant uniquement sur le montant du loyer et l'éventuel remboursement du trop-payé, sans remise en cause du congé (TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.2 et 2.3, non publié à l'ATF 139 III 249). La nullité du loyer initial n'affecte ni la possibilité pour chacune des parties de résilier le contrat pour l'échéance, ni la convention des parties fixant la date à laquelle le loyer doit être versé. Le vice n'a de conséquence que pour le montant du loyer convenu (ATF 137 III 547 consid. 2.3). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a ; cf. ég. ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable ; dans un tel cas, on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps

sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié à l'ATF 139 III 249).

E. 3.3

En l'espèce, l'assistance judiciaire a été requise par les recourants dans le cadre de la procédure tendant à contester le loyer initial de l'appartement et de la place de parc qu'ils louent à la route de [...] à [...], respectivement à obtenir le remboursement du trop-payé. Dite procédure ne porte ni sur la contestation du congé, ni sur l'expulsion des locaux et devra être tranchée quel que soit le sort de la requête d'évacuation, sauf retrait ou constat de péremption. Par ailleurs, les recourants ne paraissent pas avoir agi tardivement, puisqu'ils affirment avoir eu connaissance de la possibilité de contester le loyer initial après

- 7 - avoir consulté leur avocat courant 2018. Cela étant, la contestation du loyer initial ne saurait être qualifiée d'abusives. En outre, sans les conseils d'un mandataire professionnel, les recourants, qui ne disposent d'aucunes connaissances juridiques, n'auraient pas été en mesure de connaître leur droit à contester le loyer initial devant la commission de conciliation, si bien que l'assistance d'un avocat était nécessaire (art. 118 al. 1 let. c CPC). De plus, la T. _____ étant représentée par un professionnel de l'immobilier, il serait contraire au principe de l'égalité des armes de refuser l'assistance d'un conseil aux recourants. Enfin, l'indigence des recourants étant établie et la cause n'étant pas dénuée de chances de succès, les conditions de l'art. 117 CPC sont remplies. Par conséquent, la décision entreprise doit être réformée en ce sens que la requête d'assistance judiciaire doit être admise. 4.

E. 4

Par requête du 5 février 2018 adressée à la Juge de paix du district d'Aigle, [...] a conclu à ce que l'expulsion de C.J. _____ et de B.J. _____ soit ordonnée.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision entreprise doit être réformée en ce sens que l'assistance judiciaire doit être accordée aux recourants, avec effet au 23 avril 2018, dans le litige de droit du bail qui les oppose à G. _____ et à la T. _____, à [...], représentée par [...], dans la mesure de l'exonération des avances et des frais judiciaires et de la désignation d'un conseil d'office en la personne de Me César Montalto.

E. 4.2

Les recourants ont sollicité le bénéfice de l'assistance judiciaire de deuxième instance. Les conditions cumulatives d'octroi de l'assistance judiciaire prévues à l'art. 117 CPC étant réalisées, Me César Montalto sera désigné en qualité de conseil d'office de C.J. _____ et de B.J. _____ pour la procédure de recours, avec effet au 25 mai 2018, les bénéficiaires étant tenus de verser au Service juridique et législatif du Canton de Vaud une franchise de 50 fr. par mois dès le 1er juillet 2018.

- 8 -

E. 4.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, puisque l'on ne saurait ici considérer l'Etat comme une partie adverse (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 34 ad art. 107 CPC).

E. 4.4

Me César Montalto, conseil d'office des recourants, a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure de recours (art. 122 al. 1 let. a CPC). Par courrier du 31 mai 2018, il a indiqué avoir consacré trois heures à la procédure de recours, ce qui peut être admis. L'indemnité de Me César Montalto peut être arrêtée, pour la période du 25 au 31 mai 2018, au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]), à 540 fr. (180 fr. x 3 h), montant auquel il faut ajouter la TVA de 7,7 %, par 41 fr. 60, ce qui donne un total de 581 fr. 60. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est réformée comme il suit : I. accorde le bénéfice de l'assistance judiciaire à B.J. _____ et à C.J. _____, avec effet au 23 avril 2018, dans le litige de droit du bail qui les oppose à G. _____ et à la [...], à [...], représentée par [...], dans la mesure suivante :

- 9 - 1a.exonération d'avances ; 1b.exonération des frais judiciaires ; 1c. assistance d'un conseil d'office en la personne de Me César Montalto. III. La requête d'assistance judiciaire pour la procédure de recours est admise, Me César Montalto étant désigné conseil d'office des recourants C.J. _____ et B.J. _____, avec effet au 25 mai 2018, et ceux-ci étant astreints à verser une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs) au Service juridique et législatif, à Lausanne, dès le 1er juillet 2018. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont laissés à la charge de l'Etat. V. L'indemnité de Me César Montalto, conseil d'office de C.J. _____ et de B.J. _____, est arrêtée à 581 fr. 60 (cinq cent huitante-et-un francs et soixante centimes), TVA et débours compris. VI. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat. VII. L'arrêt est exécutoire. Le vice-président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me César Montalto (pour C.J. _____ et B.J. _____).

- 10 - La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle. La greffière :

E. 5

Par requête de conciliation du 23 avril 2018 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission de conciliation), C.J._____ et B.J._____ ont conclu à ce qu'il soit constaté que le loyer de l'appartement de quatre pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis route [...] et de la place de parc à la même adresse, selon contrat du 18 décembre 2007, est nul (I), à ce que loyer mensuel net de l'appartement soit fixé à 1'000 fr. par mois dès et y compris le 1er janvier 2008 (II) et celui de la place de parc à 25 fr. par mois dès et y compris la date précitée (III), et à ce que G._____ et la [...], solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition fixée à dire de justice, leur restituent les parts de loyer payées en trop depuis le 1er janvier 2008 (IV). Par requête du même jour, C.J._____ et B.J._____ ont requis le bénéfice de l'assistance judiciaire. En d roit :

- 4 - 1.

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