

VD_GERICHTE HX19.012518 vom 9. April 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX19.012518

FR: VD_GERICHTE HX19.012518 du 9 avril 2019

IT: VD_GERICHTE HX19.012518 del 9 aprile 2019

Erwägungen

E. 1

Le 17 janvier 2019, G. _____ et S. _____, locataires d'un appartement sis [...], ont tous deux saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation). Ils ont exposé avoir signé un nouveau contrat de bail pour leur logement, comportant la suppression unilatérale de l'usage exclusif de certaines dépendances, et avoir appris à cette occasion, après s'être renseignés, que leur bailleur T. _____ aurait dû leur acheminer une formule officielle de nouvelles prétentions, eu égard au fait que le loyer était demeuré inchangé nonobstant la réduction de l'objet du bail. Ils ont conclu à ce que le loyer soit proportionnellement réduit d'un montant qui ne soit pas inférieur à 1'000 fr., dès le 1er décembre 2018, à ce que le loyer initial soit fixé à un montant mensuel brut non supérieur à 1'000 fr. et à ce que le bailleur soit condamné à leur reverser le trop perçu, soit 1'000 fr. par mois, avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1er décembre 2018.

E. 1.1

L'art. 319 let. b ch. 1 CPC ouvre la voie du recours contre les décisions et ordonnances d'instruction de première instance pour lesquelles un recours est expressément prévu par la loi. Tel est le cas en l'espèce, l'art. 121 CPC ouvrant la voie du recours contre les décisions refusant ou retirant totalement ou partiellement l'assistance judiciaire. Le prononcé statuant sur une requête d'assistance judiciaire étant régi 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 est introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), les recours sont recevables.

- 5 - 2.

E. 2

Une audience a été agendée au 20 février 2019. Dans cette perspective, la commission de conciliation a sollicité des requérants la production de la correspondance échangée ainsi que de toute pièce utile à la compréhension du litige.

E. 2.1

Les parties ont conclu à la jonction des deux recours.

E. 2.2

Pour simplifier le procès, le juge peut notamment ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 125 CPC).

E. 2.3

En l'occurrence, les deux recours concernent le même complexe de faits et les mêmes questions juridiques. Les conditions de l'art. 125 let. c CPC étant manifestement remplies, il se justifie dès lors de prononcer la jonction requise et de rendre un seul arrêt pour les deux recours. 3.

E. 3

Le 7 février 2019, l'avocate Ana Rita Perez a informé la commission de conciliation du mandat qui lui avait été conféré par les requérants et a indiqué que ces derniers seraient assistés de sa stagiaire à l'audience du 20 février 2019.

E. 3.1

Les recourants soutiennent que c'est à tort que le président de la commission a retenu que l'objet du litige les divisant d'avec T._____, soit la contestation du loyer initial, ne justifiait pas l'assistance indispensable d'un conseil.

E. 3.2

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

- 6 - 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 ; TF 5A_242/2018 du 24 août 2018 consid. 2.2).

E. 3.3

En l'espèce, l'assistance judiciaire a été requise par les recourants dans le cadre de la procédure tendant à contester des nouvelles prétentions unilatérales ainsi que le loyer initial de l'appartement qu'ils louent à la [...], respectivement à obtenir le remboursement du trop-payé. Il n'apparaît pas, à ce stade, que les recourants auraient agi tardivement, puisqu'ils affirment avoir eu connaissance de la possibilité de contester le loyer initial après avoir consulté un professionnel du bail, à réception des prétentions unilatérales élevées par leur bailleur. Dans cette mesure, la contestation du loyer initial ne saurait d'emblée être

qualifiée d'abusive. 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 partie bailleuse 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. 4.

E. 4

Le 19 février 2019, G._____ et S._____ ont déposé une requête d'assistance judiciaire avec effet rétroactif au 1er février 2019.

- 4 -

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, les recours doivent être admis et les décisions litigieuses réformées en ce sens que l'assistance judiciaire doit être accordée à chacun des recourants pour la procédure de conciliation

- 7 - dans le litige de droit du bail qui les oppose à T._____, avec effet au 1er février 2019, dans la mesure de l'exonération d'avances et des frais judiciaires ainsi que de l'assistance d'un conseil d'office pour la procédure de conciliation en la personne de Me Ana Rita Perez, les recourants étant en outre chacun tenu de verser au Service Juridique et Législatif (S JL), à Lausanne, une franchise mensuelle de 50 fr., dès le 1er mai 2019.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat en application de l'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, in CR-CPC, op. cit., n. 34 ad art. 107 CPC).

E. 4.3

La requête d'assistance judiciaire des recourants pour la procédure de recours est admise, Me Ana Rita Perez étant désignée conseil d'office avec effet au 13 mars 2019 et les recourants étant chacun tenu de verser au S JL une franchise mensuelle de 50 fr., dès le 1er mai 2019. Me Ana Rita Perez a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure de recours (art. 122 al. 1 let. a CPC). Sur la base de la liste des opérations produite le 5 avril 2019, le montant de ses honoraires peut être arrêté à 628 fr., débours par 12 fr. 55 (cf. art. 3bis al. 1 RAJ [Règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]) et TVA en sus, soit une indemnité totale de 689 fr. 90, arrondie à 690 fr., pour les deux recours. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire seront, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité de leur conseil d'office mise provisoirement à la charge de l'Etat.

- 8 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Les recours de G._____ (HX19.012518-190421) et de S._____ (HX19.012518-190422) sont joints. II. Les recours sont admis. III. Les décisions sont réformées en ce sens que le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé à G._____ et à S._____ pour la

procédure de conciliation dans le litige de droit du bail qui les oppose à T._____, avec effet au 1er février 2019, dans la mesure suivante, les bénéficiaires étant chacun tenu de verser au Service Juridique et Législatif (SJL), à Lausanne, une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs), dès le 1er mai 2019 : 1a. exonération d'avances ; 1b. exonération des frais judiciaires ; 1c. assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Ana Rita Perez. IV. La requête d'assistance judiciaire pour la procédure de recours est admise, Me Ana Rita Perez étant désignée conseil d'office des recourants G._____ et S._____ avec effet au 13 mars 2019 et les recourants étant chacun tenu de verser au Service juridique et législatif (SJL), à Lausanne, une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs), dès le 1er mai 2019. V. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont laissés à la charge de l'Etat. VI. L'indemnité de Me Ana Rita Perez, conseil d'office de G._____ et de S._____, est arrêtée à 690 fr. (six cent

- 9 - nonante francs) pour la procédure de recours, TVA et débours compris. VII. 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. VIII. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Ana Rita Perez (pour G._____ et S._____). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully. 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).

- 10 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

E. 5

Le procès-verbal de l'audience du 20 février 2019 fait état de conclusions des locataires tendant à la constatation de la nullité des modifications unilatérales du bail entre le contrat du 3 juillet 2018 et celui du 17 décembre 2018, à la réduction de 1'000 fr. du loyer mensuel dès le 1er décembre 2018, à la fixation du loyer initial à un montant mensuel brut ne dépassant pas 1'500 fr., ainsi qu'à la restitution de l'indu, soit 1'000 fr. par mois, avec intérêt moratoire légal, dès le 1er décembre 2018. A l'issue de l'audience, après avoir tenté en vain la conciliation, la commission a rendu une proposition de jugement en application de l'art. 210 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), rejetant la requête dans son intégralité, sans frais ni dépens. En droit : 1.

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