

VD_GERICHTE HX23.042264 vom 4. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX23.042264

FR: VD_GERICHTE HX23.042264 du 4 juin 2024

IT: VD_GERICHTE HX23.042264 del 4 giugno 2024

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant soutient que X. _____ ne serait pas son colocataire. Il n'habiterait pas l'appartement [...] mais se serait uniquement porté garant dans le but d'aider l'appelant à trouver un appartement, ce qui ressortirait en particulier d'un courriel adressé le 23 décembre 2022 à l'intimée. Le rôle de X. _____ devrait être assimilé à celui d'une caution et son engagement serait au demeurant nul car il n'en respecterait pas les exigences de forme. Le tribunal aurait donc considéré à tort que X. _____ avait fait défaut à l'audience de conciliation puisqu'il n'avait en réalité pas la qualité de partie. L'appelant estime qu'il a valablement modifié son acte du 25 mai 2023 en ce sens qu'il a demandé, lors de l'audience du 29 juin 2023, à ce que sa requête soit dirigée à la fois contre l'intimée mais également contre X. _____, celui-ci ne faisant plus partie dès lors des requérants.

- 9 -

E. 3.2.1

Il est de jurisprudence constante que le loyer doit être identique pour tous les colocataires qui en sont les débiteurs solidaires ; ils ne sauraient être débiteurs solidaires de montants différents (ATF 136 III 431 consid. 3.3). Il en découle la nécessaire consorité des colocataires dans les actions formatrices relatives au loyer. Afin de concilier cette exigence avec le besoin de protection sociale contre les loyers abusifs, le Tribunal fédéral a introduit des tempéraments à l'action conjointe en cas de désaccord entre locataires : l'un d'eux peut agir seul et attirer ses autres colocataires aux côtés du bailleur, non seulement pour contester une hausse de loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3), mais aussi pour requérir une baisse de loyer (ATF 146 III 346 consid. 2.3.2 et 2.4 ; TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3.1). Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 29 avril 2020 (consid. 4.4.3), le même régime doit prévaloir pour la contestation du loyer initial, autre mesure dans l'arsenal contre les loyers abusifs elle aussi soumise à une contrainte temporelle. En d'autres termes, un colocataire peut agir seul pour contester le loyer initial de son bail à condition d'attirer son colocataire aux côtés du bailleur.

E. 3.2.2

La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 1 et 2 CPC). Ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales (TF 4A_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1 ; TF 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1; Bohnet in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n.

E. 3.2.3

Le CPC a adopté le système de la conciliation préalable obligatoire devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC), sous réserve des exceptions prévues aux art. 198 et 199 CPC. Le demandeur ne peut

- 10 - pas déposer valablement sa demande en justice sans avoir au préalable requis la conciliation devant cette autorité de conciliation et obtenu la délivrance d'une autorisation de procéder (art. 209, 221 al. 2 let. b et 244 al. 3 let. b CPC). Cette obligation de la tentative de conciliation préalable a notamment été introduite dans le but de décharger les tribunaux des affaires qui sont susceptibles d'être conciliées (ATF 146 III 265 consid. 5.2 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5). Ce but ne peut être atteint que si les parties comparaissent personnellement à l'audience de conciliation, ce à quoi l'art. 204 al. 1 CPC les oblige, et, s'il s'agit de personnes morales, que si les personnes physiques qui comparaissent pour elles ont qualité pour les représenter (ATF 141 III 159 consid. 1.2.2 ; 140 III 70 consid. 4.3 et 4.4). La seule présence d'un avocat n'est pas suffisante pour réaliser la condition de comparution personnelle (ATF 140 III 70 consid. 4.3 ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5). L'art. 204 al. 3 CPC prévoit une exception à l'obligation de comparution personnelle uniquement dans certains cas, réglés de manière exhaustive (TF 4A_179/2022 précité consid. 5 ; TF 4A_416/2019 du 5 février 2020 consid. 3.1 non publié in ATF 146 III 185). Selon l'art. 204 al. 3 CPC, est dispensée de comparaître personnellement et peut se faire représenter notamment la personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs (let. b). Conformément à l'art. 204 al. 4 CPC, la partie adverse est informée à l'avance de la représentation. L'autorité de conciliation doit examiner d'office, lors de l'audience de conciliation, si la condition de la comparution personnelle au sens de l'art. 204 al. 1 CPC est réalisée (ATF 141 III 159 consid. 2.4 ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5 et réf. cit.). La partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement, alors même qu'elle ne peut se prévaloir d'un des motifs de dispense prévu à l'art. 204 al. 3 CPC, ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée, est considérée comme

- 11 - défaillante. La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut (TF 4A_179/2022 précité consid. 5 et réf. cit.). Les conséquences du défaut de comparution sont réglées à l'art. 206 CPC. En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5). L'absence de l'un des consorts nécessaires à l'audience de conciliation est imputable à tous (TF 4A_135/2018 du 27 avril 2018 consid. 2.4 et 3.1 ; CREC 27 février 2013/59 consid. 3.2 ; JdT 2012 III 207 note Piotet ; Aeschlimann-Disler et Heinzmann, in Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021 [ci-après : PC-CPC], n. 2 ad art. 206). L'art. 206 al. 1 CPC vaut pour toutes les procédures de conciliation, y compris dans les affaires de bail à loyer. Cette disposition s'applique en particulier au locataire qui ne respecte pas les prescriptions légales de comparution, au risque de provoquer une déchéance de ses droits, notamment lorsqu'il agit pour contester la résiliation du bail ou une augmentation de loyer (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3 ; Bohnet, CPC annoté [ci-après : CPC annoté], Neuchâtel 2022, n. 3 ad art. 206). La requête de dispense de comparution doit être formulée au plus tard à l'audience, ce qui suffit pour informer la partie adverse « à l'avance » comme exigé par l'art. 204 al. 4 CPC (TF 4A_179/2022 précité consid. 6.2 ; TF 5A_704/2015 du 22 mars 2016 consid. 6.3). Une partie ne saurait justifier de son absence ultérieurement, encore moins lors du dépôt de l'action au fond (TF 4A_135/2018 du 24 avril 2018 consid.

2.4). Demeure réservée la possibilité de requérir une restitution de délai au sens des art. 147 s. CPC (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3 ; sur le tout : Aeschlimann-Disler et Heinzmann, PC-CPC, n. 21 ad art. 204).

E. 3.3.1

La pièce que l'appelant invoque à l'appui de sa thèse selon laquelle X. _____ ne serait pas colocataire mais uniquement garant, soit la pièce 3 de son bordereau, a été déclarée irrecevable. Aussi, l'appelant ne peut pas s'en prévaloir. Même à en admettre la recevabilité, elle ne

- 12 - suffirait pas. En effet, la thèse selon laquelle un colocataire ne serait qu'un « garant » ne doit être admise que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur savait pertinemment que l'intéressé n'entendait intervenir que comme garant. Si une clause explicite du bail ne l'indique pas, l'intéressé — porteur du fardeau de la preuve — doit le démontrer (Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 95 et réf. cit.). La même exigence s'impose clairement au locataire qui soutient que la personne apparaissant également comme locataire sur le bail ne serait en réalité qu'un « garant ». En l'espèce, il n'y a aucune raison de supposer que X. _____, qui figure sur le bail comme locataire, ne serait en réalité pas colocataire de l'appartement. Le contrat de bail lui impose le paiement solidaire du loyer, mais également le droit de disposer de l'appartement. Qu'il l'occupe ou non – ce dont on ignore tout – est sans pertinence. Aucune pièce au dossier de première instance ne permet de penser que X. _____ ne serait pas colocataire. D'ailleurs la thèse de l'appelant est contredite par son comportement procédural en première instance puisque l'acte du 25 mai 2023 a été signé par les deux locataires. Ce n'est qu'après le refus de comparaître de X. _____ que l'appelant a fait valoir que ce dernier n'était pas locataire. En conséquence, il faut retenir que X. _____ est bien colocataire de l'appartement sis [...].

E. 3.3.2

L'acte du 25 mai 2023 tendant à la contestation du loyer initial émane de l'appelant et de X. _____, qui l'ont tous les deux signé. A l'audience du 29 juin 2023, l'appelant a conclu à ce que ledit acte soit dirigé à l'encontre de l'intimée et de X. _____. Eu égard à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.1 supra), l'appelant pouvait valablement déposer seul une requête de conciliation tendant à la contestation du loyer initial, pour autant que la bailleuse et X. _____ soient mentionnés dans l'acte en tant qu'intimés. L'appelant a toutefois choisi dans un premier temps d'agir de concert avec son colocataire, qui a cosigné la requête de conciliation dirigée contre

- 13 - l'intimée. Il y avait donc deux requérants à la procédure de conciliation, soit l'appelant et X. _____. Certes, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 3.2.2 supra), les conclusions peuvent être modifiées ou complétées. Mais la jurisprudence et la doctrine n'autorisent pas pour autant l'appelant à diriger sa requête contre un nouvel intimé à l'audience de conciliation, ce qui ne constituait ni une modification, ni un simple complément. A cela s'ajoute que c'est – évidemment – la partie requérante qui doit, le cas échéant, modifier ses conclusions. En l'espèce, les requérants étaient l'appelant et X. _____. Or, l'appelant n'était pas habilité – alors que X. _____ était encore requérant – à changer unilatéralement à la fois l'identité de la partie requérante (puisque de deux requérants on passerait à un seul, soit Z. _____) et celle de la partie intimée (qui deviendrait le bailleur et X. _____. Les requérants à l'audience de conciliation étaient donc toujours Z. _____ et X. _____. Ce dernier ne s'étant pas présenté à l'audience,

c'est à juste titre que la commission a rayé la cause du rôle. Par ailleurs, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 2.1 supra), sous réserve des vice manifestes, l'autorité d'appel doit limiter son examen aux griefs motivés contenus dans l'acte d'appel. Or, l'appelant ne fait aucunement valoir qu'il pouvait modifier (seul) la requête à l'audience, en changeant tant la partie requérante que la partie intimée. Il a uniquement fait valoir qu'à son sens X._____ n'était pas locataire, en se fondant, comme établi ci-dessus, sur de simples affirmations non prouvées.

E. 3.3.3

A titre très subsidiaire, l'appelant invoque une constatation inexacte des faits, en ce sens que la commission a retenu qu'aucune demande de dispense n'avait été formulée par X._____. Au dossier figure en effet une demande de dispense signée par l'appelant et par X._____. Ce courrier est daté du 25 mai 2023 mais il porte toutefois le sceau de la commission du 29 juin 2023, soit la date de l'audience. On peut donc en déduire que la requête de dispense a été

- 14 - déposée à l'audience, en même temps que l'appelant a formulé sa requête de « complément ». Aussi, on doit admettre qu'une demande de dispense de comparution de X._____ a bien été formée à l'audience, soit de manière non tardive conformément à la jurisprudence citée ci-dessus (cf. consid. 3.2.3 supra dernier paragraphe), et les faits ont été corrigés en ce sens. Toutefois, dans ladite requête, l'appelant et son colocataire n'ont fait valoir aucun des motifs de suspension prévus exhaustivement par l'art. 204 al. 3 CPC. En conséquence, la requête de dispense de comparution ne pouvait dans tous les cas pas être admise, si bien qu'en définitive, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu le défaut de comparution de X._____. La constatation inexacte des faits est ainsi sans conséquence sur l'issue du litige. Au demeurant, on peut se demander si le grief de l'appelant est suffisamment motivé au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 et réf. cit.), dans la mesure où celui-ci ne tire de ce moyen lié aux faits aucune conséquence juridique précise, sauf à dire que cette constatation des faits « a influé sur le sort de la cause, et ce de manière défavorable à l'appelant ». Cette question peut néanmoins demeurer ouverte compte tenu de ce qui précède. En outre, on ne saurait guère entrer en matière sur un moyen tiré de la demande de dispense de X._____ sans que ce dernier n'ait fait appel. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. 4.2 4.2.1 L'appelant a requis l'octroi de l'assistance judiciaire à son appel.

- 15 - 4.2.2 Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire aux conditions suivantes : elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). 4.2.3 Dans la mesure où il réalise les deux conditions cumulatives précitées, l'appelant a droit à l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel avec effet au 26 septembre 2023, comprenant l'assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Lionel Ducret. 4.3 4.3.1 L'art. 113 al. 2 let. c CPC prévoit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires en procédure de conciliation pour les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ou des baux à ferme agricoles. Cette disposition concerne toutefois exclusivement la procédure de conciliation, soit la phase préliminaire du procès en première instance, mais non la procédure ensuite d'un appel ou d'un recours. Les règles ordinaires concernant les frais s'appliquent à la procédure de deuxième instance (CACI 22 mai 2023/213 ; Tappy, CR-CPC, n. 2a ad art. 113 CPC). 4.3.2 Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'480 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre

2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, compte tenu du bénéfice de l'assistance judiciaire qui a été octroyé à celui-ci (art. 122 al. 1 let. b CPC). 4.4 L'intimée n'étant pas assistée, elle ne peut pas prétendre à l'allocation de dépens, et l'octroi d'une indemnité équitable ne se justifie pas (art. 95 al. 3 let. c CPC a contrario). 4.5

- 16 - 4.5.1 Le conseil d'office a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). L'indemnité d'office est fixée en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique ; le juge apprécie à cet égard l'étendue des opérations nécessaires à la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]). 4.5.2 Dans sa liste des opérations du 25 avril 2024, Me Lionel Ducret, conseil d'office de l'appelant, a indiqué avoir consacré un total de

E. 5

ad art. 202 CPC ; Urs Egli, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Brunner/Gasser/Schwander [éd.], 2 e éd. 2016, n. 7 et n. 9 ad art. 202 CPC). Lors de la phase antérieure de la conciliation, les conclusions peuvent être modifiées ou complétées (TF 4A_222/2017 précité consid. 4.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_588/2015 précité consid. 4.3.1 et réf. cit.).

E. 10

heures et 50 minutes au dossier – dont 10 minutes effectuées par un avocat-stagiaire – pour la période du 26 septembre 2023 au 25 avril 2024. Ce décompte apparaît justifié et peut être admis. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire, l'indemnité de Me Ducret doit être fixée à 1'938 fr. 30 ([10 heures et 40 minutes x 180 fr.] + [10 minutes x 110 fr.]), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 38 fr. 80 (2% x 1'938 fr. 30 [art. 3bis al. 1 RAJ]), ainsi que la TVA à 7.7% sur les opérations effectuées en 2023 et les débours y relatifs, soit 133 fr. 40 ([9 heures et 20 minutes x 180 fr.] + [10 minutes x 110 fr.] + 34 fr. x 7.7%) et la TVA à 8.1% sur les opérations effectuées en 2024 et les débours y relatifs, soit 19 fr. 80 ([1 heure et 20 minutes x 180 fr.] + 4 fr. 80 x 8.1%), pour un total de 2'130 fr. 30, arrondi à 2'131 francs. 4.6 Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'il 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 du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 121.02]).

- 17 -