

VD_GERICHTE JL14.020123 vom 11. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.020123

FR: VD_GERICHTE JL14.020123 du 11 septembre 2014

IT: VD_GERICHTE JL14.020123 del 11 settembre 2014

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 13 septembre 2010, le bailleur K. _____, représenté par [...], a remis à bail aux locataires F. _____ et P. _____ un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Avenches. Le loyer était fixé à 1'700 fr., acompte de 170 fr. pour frais de chauffage et eau chaude non compris.

E. 2

Par lettre du 23 décembre 2013, les locataires se sont plaints de nombreux défauts dans leur appartement auprès de la Préfecture de la Broye-Vully et ont requis de celle-ci qu'elle intervienne « afin que la gérance adapte le loyer et fasse les travaux nécessaires pour qu'[ils puissent] vivre dans un endroit salubre ». Lors de l'audience de conciliation du 2 avril 2014, les parties ont convenu que le bailleur remédierait aux défauts auxquels il n'avait pas encore remédié.

E. 3

Le 14 février 2014, le bailleur a mis en demeure les locataires de s'acquitter dans les trente jours des loyers de décembre 2013 à février 2014 pour un montant de 5'610 francs. A défaut, le bail serait résilié. Les avis ont été retirés par les locataires le 18 février 2014. Par avis du 26 mars 2014, retirés par les locataires le 27 mars 2014, le bailleur a résilié le bail au 30 avril 2014, faute de paiement de l'arriéré dans le délai comminatoire. Le 16 avril 2014, les locataires ont adressé à la Préfecture de la Broye-Vully une demande concluant notamment à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à sa prolongation jusqu'au 30 septembre 2014.

- 4 -

E. 4

Les appelants invoquent une violation de l'art. 257d CO, au motif qu'ils auraient invoqué la compensation préalablement à la résiliation. a) Selon l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. L'art. 124 al. 1 CO précise que la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, op. cit., p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78 ; TF 4C_140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; CACI 28 novembre 2011/376). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, op. cit., p. 315 ;

Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Lachat précise que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, op. cit., p. 315). Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, Commentaire romand, 2e éd., 2012, n. 1 ad art. 124 CO). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 ; CACI 4 février 2014/62 et réf. citées). Si le débiteur ne précise pas quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1).

- 8 - b) En l'espèce, il ne ressort pas du courrier du 23 décembre 2013 des appelants qu'ils auraient invoqué la compensation. Ils se contentent dans ce courrier de se plaindre de divers défauts.

E. 5

Les appelants invoquent également que le congé devrait être annulé en application de l'art. 271 CO dès lors qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi. a) Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). De telles circonstances particulières justifiant l'annulation entrent notamment en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 c. 5.3.1, RtiD 2009 II 681 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311). Lorsque le montant en souffrance a été versé seulement huit jours après l'expiration du délai, il n'est pas réglé très peu de temps après l'expiration du délai (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4). b) En l'espèce, les allégations des appelants ne sont rendues vraisemblables par aucun élément du dossier. Rien ne démontre que le bailleur se serait engagé à ne pas résilier le bail. De plus, le premier juge a relevé à juste titre que les locataires ne pouvaient décider unilatéralement de cesser le paiement des loyers afin d'amener le bailleur à effectuer les travaux requis. Les appelants prétendent qu'ils ne pouvaient consigner les

- 9 - loyers en raison du refus de la banque d'ouvrir un compte dès lors que le nom du bailleur ne figurait pas sur le contrat de bail. Les appelants ne rendent pas non plus vraisemblable cet élément. Quand bien même on devait tenir ces éléments pour vraisemblables, il n'en demeure pas moins que les appelants auraient dû entreprendre les démarches auprès de la gérance afin de déterminer le nom du bailleur et consigner le loyer. Ils ne pouvaient sans autre se contenter de décider unilatéralement de cesser le versement des loyers. Au demeurant, on peut encore relever que les loyers ont été payés environ un mois et demi après l'expiration du délai. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

E. 6

Les appelants invoquent également une violation de l'art. 257 CPC, dès lors qu'ils prétendent que la procédure de cas clair n'aurait pas dû être appliquée, la compensation n'ayant pas été examinée. Or, la prémisse de ce raisonnement est manifestement erronée, comme on l'a vu, puisque la validité du congé ne prête pas à discussion. S'agissant là du seul argument censé étayer le grief en question, celui-ci ne peut qu'être rejeté.

E. 7

a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. b) Selon l'art. 62 al. 3 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), en matière d'expulsion d'un ancien locataire, si la valeur litigieuse, équivalente à l'arriéré réclamé, est inférieure à 10'000 fr., l'émolument de décision pour l'appel est équivalent à celui prévu pour le recours. En l'espèce, l'arriéré réclamé est de 5'610 francs. L'émolument de décision, mis solidairement à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), sera donc arrêté à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC).

- 10 - c) L'assistance judiciaire est accordée à celui qui ne dispose pas de ressources suffisantes et dont la cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). A cet égard, une procédure ne doit être tenue pour dépourvue de chances de succès que si les chances de la gagner sont sensiblement inférieures aux risques de la perdre et ne peuvent dès lors être qualifiées de sérieuses, au point qu'une personne raisonnable et disposant des ressources nécessaires ne l'entreprendrait pas; un procès n'est donc pas dépourvu de chances de succès lorsque celles-ci et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou lorsque les premières ne sont que légèrement inférieures aux secondes (TF 4A_455/2010 du 20 octobre 2010; ATF 133 II 614 c. 5; ATF 129 I 129 c. 2.3.1, JT 2005 IV 300 ; sur le tout : Tappy, op. cit., n. 31 ad art. 117 CPC et les réf. citées). En l'espèce, force est de constater que l'appel était dénué de toute chance de succès. En outre, le conseil des appelants a exposé dans son mémoire que la requête d'assistance judiciaire serait complétée par les pièces nécessaires à l'établissement de la situation économique des appelants dès que ces dernières auraient pu être rassemblées. Ces pièces n'ayant pas été déposées, la condition d'indigence ne peut pas être établie. Pour ces raisons, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée. d) L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il ne lui sera pas alloué de dépens.

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