

VD_GERICHTE JL18.054020 vom 15. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.054020

FR: VD_GERICHTE JL18.054020 du 15 mai 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.054020 del 15 maggio 2019

Erwägungen

E. 21

avril 2018 adressé à J.X._____, reconnaissant par contre devoir la somme de 7'000 francs. Elle a également fait valoir des prétentions à hauteur de 5'975 fr. pour des travaux de conciergerie. Le 24 avril 2018, J.X._____ a proposé à K._____ de déduire de la dette de loyers de 9'400 fr. la somme réclamée pour les travaux de conciergerie.

K._____ a refusé cette proposition dans un courrier du 1er mai 2018, faisant valoir que ses retards dans le paiement du loyer étaient consécutifs au non-versement de sa rémunération pour les travaux de conciergerie effectués. Elle a notamment proposé que la somme due à ce titre soit déduite de sa dette de loyer, laquelle s'élevait selon elle à 7'000 fr. et non à 9'400 francs. d) Le 11 mai 2018, Z._____ a informé K._____ que sa dette résultant des loyers impayés était réglée, compte tenu du versement de 7'000 fr. effectué par celle-ci. 2. a) Le 22 mai 2018, Z._____ a adressé à K._____ un décompte d'intérêts, faisant état d'une somme due de 400 fr. 80. b) Le 11 juillet 2018, Z._____ a adressé à K._____ un courrier dans lequel elle indiquait que les intérêts de retard selon le

- 5 - décompte du 22 mai 2018 n'avaient pas été réglés. Le 23 juillet 2018, Z._____ a adressé à K._____ un nouveau décompte, informant celle-ci qu'une erreur s'était glissée dans le décompte du 22 mai 2018, un montant de 5 fr. 40 ayant été compté à double. Elle lui a encore adressé un décompte le 26 juillet 2018, faisant état d'une somme due de 16 fr. 30.

3. Par courrier recommandé du 27 août 2018, Z._____ a sommé K._____ de s'acquitter de la somme de 411 fr. 70 dans un délai de trente jours et l'a informée que faute de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail. La somme de 411 fr. 70 n'ayant pas été acquittée dans le délai, Z._____ a résilié le bail le 18 octobre 2018 pour le 30 novembre 2018, subsidiairement pour le 1er avril 2019. 4. Le 15 novembre 2018, K._____ a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation). 5. a) Par requête du 13 décembre 2018 adressée à la juge de paix, D.X._____ a conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce qu'il soit ordonné à K._____, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, de libérer immédiatement, subsidiairement dans un délai fixé à dire de justice, de tous biens et de toutes personnes, l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de [...], l'huissier de paix étant chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, avec le concours des agents de la force publique, et K._____ devant s'acquitter d'une indemnité pour occupation illicite de 1'000 fr. par mois. b) Une audience a été tenue le 24 janvier 2019 par la juge de paix, au cours de laquelle K._____ a déposé des déterminations et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 13 décembre 2018 et à l'inefficacité de la résiliation du bail lui ayant été signifiée le 18 octobre 2018.

- 6 - A l'appui de cette écriture, K. _____ a en substance fait valoir qu'elle n'avait jamais été interpellée avant le 22 mai 2018, si bien qu'aucuns intérêts moratoires ne pouvaient être dus avant cette date. (cf. all. 39 et 40). Elle s'est également prévalu d'arriérés de salaire qui lui étaient dus dès le 26 mars 2018 par D.X. _____ pour des travaux de conciergerie (cf. all. 47 à 49). Elle a encore fait valoir qu'elle avait opposé à la créance de loyer sa propre créance d'arriérés de salaire contre D.X. _____ (cf. all. 53). c) Par déterminations du 4 février 2019, D.X. _____ a notamment fait valoir qu'K. _____ n'avait pas apporté la preuve d'une suspension des termes de paiement en compensation de sa créance en lien avec des travaux de conciergerie, la prénommée ayant, selon le bailleur, refusé qu'une compensation soit opérée. d) K. _____ s'est encore déterminée le 22 février 2019 et a notamment fait valoir que D.X. _____ et elle avaient convenu oralement, dès les premiers retards de paiement, de suspendre tout terme de paiement des loyers en vue de leur compensation. Elle s'est prévalu du fait que depuis 2011, elle n'avait jamais été interpellée par D.X. _____, nonobstant la présence de loyers ouverts, et que ce n'était qu'une fois la gérance Z. _____ mandatée, qu'elle avait été interpellée en mars 2018. 6. D.X. _____ est décédé le 3 avril 2019. Il était l'époux de J.X. _____ et le père de B.X. _____ et C.X. _____. En droit : 1. 1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art.

- 7 - 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection d'un cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1). 1.2 Aux termes de l'art. 83 al. 4 CPC, en l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse ; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées. La substitution de partie ex lege survient lorsque le changement de légitimation intervient de façon originaire, soit indépendamment de la volonté de celui qui perd la légitimation. Il s'agit des cas de succession à titre universel, notamment l'ouverture de la succession d'un plaideur (cf. art. 560 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, n. 29 ad art. 83 CPC). 1.3 En l'espèce, K. _____ (ci-après : l'intimée) a contesté son congé devant la commission de conciliation, si bien que la valeur litigieuse s'élève à 36'000 fr. (1'000 fr. x 36 mois) et que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à cet égard. 1.4 Au vu de l'issue du litige, les questions de la qualité pour appeler de J.X. _____, B.X. _____ et C.X. _____ (ci-après : les appelants), dont la qualité d'héritiers n'est pas établie, respectivement de

- 8 - l'intérêt des appelants à agir (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), peuvent demeurer indécises. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). Le contrat de mariage produit par les appelants est dès lors irrecevable. 3. 3.1 Les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré qu'il n'était pas possible de réfuter la possibilité que l'engagement de l'intimée comme concierge ait été accompagné d'une convention suspendant les termes du loyer. Ils font valoir qu'il appartenait à l'intimée de prouver ce dernier élément, ce qu'elle n'aurait pas fait, puisqu'elle n'aurait pas même rendu plausible l'existence d'une discussion à ce sujet. Selon les appelants, nombreux seraient les indices qui plaideraient en faveur de l'absence d'un tel accord. Il s'ensuivrait que les intérêts moratoires réclamés par le bailleur seraient manifestement dus, au vu du contenu du contrat de bail et de ses annexes qui prévoient un terme dit comminatoire. Selon les appelants, les arguments soulevés par l'intimée seraient presque tous constitutifs d'abus de droit et tant les faits que la situation juridique seraient clairs.

- 9 - 3.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge 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 que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la requête de protection dans les cas clair est irrecevable (ATF 141 III

E. 23

consid. 3.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1). 3.3 En l'espèce et contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'appartenait pas à l'intimée d'apporter la preuve stricte de l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes du loyer. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'intimée devait uniquement faire valoir des moyens qui n'étaient pas dépourvus de consistance. Or au regard des pièces du dossier, il apparaît que lorsque D.X. _____ gérât lui-même l'immeuble et les rapports locatifs avec l'intimée, soit jusqu'au début de l'année 2018, il tolérait les retards de paiement de l'intimée. En effet, D.X. _____ n'a jamais mis l'intimée en demeure et ne s'est pas prévalu du paiement d'intérêts moratoires. Ce n'est qu'après la conclusion du contrat de gérance du 15 février 2018 avec

- 10 - Z. _____ que l'intimée a été interpellée – à de nombreuses reprises – au sujet de ses retards de paiement, respectivement des intérêts moratoires. Ce qui précède suffit à rendre plausible l'existence d'accords conclus oralement ou tacitement entre l'intimée et D.X. _____ au sujet des termes du loyer, les appelants n'ayant au demeurant pas été en

mesure d'apporter la preuve du contraire. C'est ainsi à raison que le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair, qu'il était impossible de réfuter complètement les allégations de l'intimée selon lesquelles une convention avait été passée oralement ou tacitement entre elle et D.X. _____ et que cette convention remettait en cause l'exigibilité d'intérêts sur des arriérés de loyer. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants J.X. _____, B.X. _____ et C.X. _____, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). L'intimée K. _____ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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