

# VD\_GERICHTE XC10.027300 vom 23. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC10.027300](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC10.027300)

FR: VD\_GERICHTE XC10.027300 du 23 septembre 2011

IT: VD\_GERICHTE XC10.027300 del 23 settembre 2011

## Erwägungen

### E. 1

Selon pacte successoral du 25 avril 1973, feu [...], en raison d'importantes donations de sa mère [...] destinées à rembourser ses dettes, a renoncé à la succession de celle-ci, la disposante instituant comme héritiers son fils C.R. \_\_\_\_\_, et sa fille B.R. \_\_\_\_\_.

Selon acte notarié André Rochat du 3 mai 1975, les défendeurs C.R. \_\_\_\_\_, né le [...], et B.R. \_\_\_\_\_, née [...], ont acquis d'[...], en propriété commune, l'immeuble parcelle [...], pour le prix de 430'000 francs.

### E. 2

Par contrat signé le 6 janvier 1976, les défendeurs ont remis à bail à leur frère [...] l'appartement acquis le 3 mai 1975, d'environ 150 m<sup>2</sup>

- 3 - avec balcon, faisant l'objet du lot six de la copropriété par étages de l'immeuble sis Chemin de [...]. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans et commençait le 1er septembre 1975 pour finir le 31 juillet 1985. Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance, il se renouvelait pour un an, d'année en année. Le loyer comportait les éléments suivants : "a) montant de toutes les charges de la copropriété par étages en quoi qu'elles puissent consister, b) intérêt sur le prix d'achat de l'appartement lot 7 fr. 430'000.- et frais fr. 21'500.- soit sur fr. 451'500.- au total." Le taux appliqué à ce calcul était variable et serait toujours de la moitié du taux appliqué par le Crédit Foncier Vaudois, plus un pour cent. Les défendeurs avaient accordé à [...] un droit de préemption affectant l'appartement loué, qui expirait le 31 juillet 1985. [...] n'a jamais été à même de payer le loyer dû. Lors de son décès, survenu le 19 décembre 2004, les défendeurs ont renoncé à l'arriéré. La demanderesse A.R. \_\_\_\_\_, née le [...], veuve de [...], est demeurée dans l'appartement. Le 19 février 2005, elle a répudié la succession de feu son mari.

### E. 3

Par courrier du 24 juin 2005, C.R. \_\_\_\_\_ a indiqué à la demanderesse que les défendeurs avaient décidé de vendre l'appartement que A.R. \_\_\_\_\_ occupait, au motif que celui-ci était désormais trop grand pour une seule personne et qu'il était trop onéreux pour eux, compte tenu du capital investi ainsi que des charges fiscales et de copropriété leur incombant. Il ajoutait que sa sœur et lui étaient cependant prêts à surseoir à la vente jusqu'au 31 décembre 2005, moyennant que la demanderesse verse immédiatement le montant de 3'996 fr. équivalent au paiement des charges de copropriété pour la période du 30 juin au 31 décembre 2005. Par lettre du 29 juillet 2005, la demanderesse a répondu au défendeur qu'elle ne comprenait pas qu'on lui impose de quitter l'appartement au 31 décembre 2005 et qu'elle entendait contacter l'Asloca.

- 4 - Le 28 mars 2006, les défendeurs ont adressé à la demanderesse une lettre signature dans laquelle ils lui confirmaient la résiliation du bail conclu entre eux et feu [...] et lui ont

remis une formule officielle de résiliation de bail pour le 31 juillet 2006. Constatant que la demanderesse s'opposait farouchement à quitter son appartement, les défendeurs lui ont adressé, le 25 juin 2006, un courrier l'informant qu'ils acceptaient de surseoir à la vente dans le but de lui rendre service, moyennant qu'elle signe le bail à loyer qu'ils lui transmettaient en annexe, mais qu'en raison de leurs difficultés financières, leur décision de vendre était irrévocable. C'est ainsi que les parties ont conclu, le 10 juillet 2006, pour une année, un contrat de bail dès le 1er août 2006, renouvelable d'année en année sauf congé donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable par trois mois d'avance, a été fixé à 1'000 fr. par mois, charges en sus (666 fr.). Le contrat prévoyait, au chapitre des dispositions complémentaires, que le décès du locataire entraînait l'annulation automatique du bail dont aucun héritier ne pourrait bénéficier.

#### **E. 4**

Le 31 août 2009, la demanderesse a adressé à la Justice de paix du district de Lavaux-Oron une requête tendant à l'institution d'une mesure de curatelle volontaire en sa faveur. Le 9 décembre 2009, la demanderesse a été hospitalisée suite à une chute à son domicile, ayant entraîné une fracture de l'épaule. Le 28 décembre 2009, la Direction des soins du Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) a signalé à la Justice de paix qu'une consultation psycho- gériatrique à mi-décembre 2009 avait mis en évidence que A.R. \_\_\_\_\_ avait des "troubles mnésiques associés à une anosognosie, qu'elle présentait aussi une désorientation et n'avait pas de discernement concernant un retour à domicile", ne se rendant pas du tout compte de l'aide dont elle avait besoin ni des risques qu'elle encourait seule à domicile. L'assistante sociale du CHUV relevait en outre chez la

- 5 - demanderesse un sentiment de persécution et un manque de compliance, de sorte qu'elle refusait toute tentative de soutien, qu'il soit administratif ou d'assistance à domicile. Elle suggérait qu'un curateur soit désigné en dehors du cercle familial, les deux fils de A.R. \_\_\_\_\_ vivant à l'étranger. Par décision du 2 mars 2010, communiquée aux défendeurs sous forme d'avis, la Justice de paix du district de Lavaux-Oron a institué une mesure de curatelle en faveur de A.R. \_\_\_\_\_ et a nommé Gilbert Thorimbert en qualité de curateur. Le mandat consistait à gérer les intérêts matériels de la pupille et à la représenter auprès de tiers. Il ressort des considérants de la décision que la personne désignée en qualité de curateur ne pouvait être [...], qui s'était proposé pour assumer le mandat, les motifs de la condamnation pénale à l'exécution de laquelle celui-ci s'était au demeurant soustrait en évitant de revenir sur le territoire suisse durant quinze ans (la peine serait prescrite dès le 8 mai 2010 et [...] serait alors en mesure de revenir vivre en Suisse sans risquer une arrestation) ayant conduit la Justice de paix à considérer que celui-ci ne pouvait être reconnu comme apte à gérer une curatelle au regard de la loi.

#### **E. 5**

Le 12 avril 2010, les défendeurs ont conclu avec Domicim Régie MK SA un contrat de courtage en vue de la vente de l'appartement en cause. Par lettres recommandées à la demanderesse du 18 avril 2010 et à son curateur du 14 avril 2010, accompagnées de la résiliation de bail, sur formule officielle, pour le 31 juillet 2010, les défendeurs ont fait part de leur intention, face à l'incertitude du retour de A.R. \_\_\_\_\_ dans l'appartement du [...] et compte tenu de l'absence d'un programme fiable d'assistance sécuritaire à domicile, de ne plus différer la vente de l'appartement, maintes fois annoncée. L'avis de réception a été signé par le curateur le 20 avril 2010.

#### **E. 6**

Le 15 juin 2010, le Service de gériatrie et réadaptation gériatrique du CHUV a fait savoir au juge de paix qu'un retour chez elle de A.R.\_\_\_\_\_ était médicalement possible, dès lors que le fils de celle-ci et son épouse allaient habiter avec la demanderesse et qu'une prise en charge (médicaments et repas à domicile) avait été mise sur pied. Il relevait toutefois que la santé de A.R.\_\_\_\_\_ restait fragile et qu'il ne pouvait se prononcer sur la pérennité du retour à domicile. La demanderesse est retournée vivre au [...] le 21 juin 2010. Selon le témoignage de [...] à l'audience du 3 décembre 2010, A.R.\_\_\_\_\_ n'entretient aucun lien particulier avec le quartier dans lequel elle habite. Ses amies et médecins vivent, respectivement pratiquent, à Lausanne. Elle n'a effectué aucune recherche de logement de remplacement. Lui-même ne l'a assisté dans aucune démarche de ce type. [...] a enfin indiqué que sa mère ne souffrait pas de problèmes de santé majeurs. Il ressort de la déclaration d'impôt 2009 de la demanderesse que ses revenus annuels sont de 29'180 fr. et sa fortune de 60'000 fr. environ.

#### **E. 7**

Par lettre du 28 octobre 2010, Domicim Lausanne a confirmé à C.R.\_\_\_\_\_ qu'il avait été convenu que l'appartement du [...] serait vendu pour le prix de 1'290'000 fr. à une personne qui désirait y habiter.

#### **E. 8**

a) Lors de l'audience devant le Tribunal des baux du 3 décembre 2010, C.R.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait suspendu les démarches de vente en raison du présent litige, mais que son intention de vendre était irrévocable. Cette intention a du reste été confirmée par les enfants du défendeur, [...] et [...], ainsi que par l'épouse de ce dernier [...], amie de longue date de la défenderesse, qui vit avec A.R.\_\_\_\_\_ et gère ses finances, a témoigné dans le même sens.

- 7 - Il ressort de la taxation fiscale 2009 du défendeur que C.R.\_\_\_\_\_ avait des revenus nets de 125'665 fr., composés de sa rente vieillesse française (87'000 fr.) et de valeurs locatives de 44'000 fr., et une fortune imposable de 1'273'000 fr., constituée par l'appartement litigieux et la maison dans laquelle il vit avec son épouse à [...].

C.R.\_\_\_\_\_ a précisé à l'audience du 3 décembre 2010 qu'il était encore copropriétaire avec d'autres membres de sa famille, dans le cadre d'une succession non encore partagée, d'un huitième d'un appartement à [...]. Les enfants et la belle-fille du défendeur ont précisé que la rente française de C.R.\_\_\_\_\_ avait diminué en 2010 en raison de la baisse de l'euro. Ils ont ajouté que leur père et beau-père soutenait financièrement la famille de [...], âgé de soixante-trois ans, lequel était au chômage depuis cinq ans et arrivait en fin de droit, avait encore un enfant à charge et une épouse ayant elle-même reçu son congé au mois de mars 2010. [...] a confirmé que son père lui versait environ 1'000 fr. par mois, afin de compléter ses indemnités de chômage qui étaient de l'ordre de 2'450 fr. par mois. b) Il ressort de la taxation fiscale 2009 de la défenderesse qu'B.R.\_\_\_\_\_ a des revenus nets d'environ 42'000 fr. (rente AVS, LPP et rente française) et une fortune de plus d'un million de francs, constituée de l'appartement litigieux et de la villa dans laquelle elle vit avec le témoin [...], à [...]. Cette dernière a du reste ajouté que son amie avait récemment dû prendre une hypothèque supplémentaire sur sa villa pour en financer des travaux d'entretien urgents.

## E. 9

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'149 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Le 11 août 2011, la recourante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de recours (art. 119 al. 5 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Par décision du 18 août 2011, le Président de la Chambre des recours a accordé l'assistance judiciaire à la recourante en ce qui concerne les frais judiciaires de deuxième instance, celle-ci n'ayant pas été requise pour l'assistance de l'avocat. Ces frais judiciaires sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let b CPC). Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté.

- 18 - II. Le jugement est confirmé. III. L'assistance judiciaire est accordée à A.R. \_\_\_\_\_, en ce sens qu'elle est exonérée des frais judiciaires de deuxième instance. IV. Les frais judiciaires de la recourante A.R. \_\_\_\_\_, arrêtés à 1'149 fr. (mille cent quarante-neuf francs), sont laissés à la charge de l'Etat. V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 septembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 19 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Lionel Zeiter (pour A.R. \_\_\_\_\_) - Me Maryse Jornod (pour B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 84'966 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, au Tribunal des baux. Le greffier :

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