

VD_GERICHTE XP15.018681 vom 20. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP15.018681

FR: VD_GERICHTE XP15.018681 du 20 octobre 2015

IT: VD_GERICHTE XP15.018681 del 20 ottobre 2015

Erwägungen

E. 4

a) Faisant état du décès de son père survenu le 25 avril 2015 et de son arrêt de travail dès le 26 mai 2015, l'appelant soutient qu'en ne prenant pas en compte sa situation personnelle et financière difficile, le premier juge aurait rendu une décision totalement contradictoire, la consignation des loyers l'empêchant de réaliser les travaux ordonnés. Il y a selon lui urgence à prolonger au 31 octobre 2015 le délai imparti par le premier juge pour la réalisation des travaux et à lui restituer au moins une partie des loyers consignés en vue de ces travaux. Il soutient qu'à tout le moins, le loyer du mois d'août 2015 devrait lui être alloué dès lors que les intimés ne l'ont pas consigné dans le délai. b/aa) Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

- 20 - Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 261 CPC). Selon l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment ordonner la fourniture d'une prestation en nature (let. d). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 1758 p. 322). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 c. 4.1 ; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 c. 3a). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Dans le domaine des baux à loyers, le tribunal peut notamment ordonner au bailleur, à la requête du locataire et si les conditions de l'art. 261 CPC sont remplies, d'exécuter des travaux d'urgence (art. 259b CO), tel que réparer le toit qui fuit ou supprimer un défaut menaçant la santé des occupants des lieux (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011,

n. 5.4.2, p. 179).

- 21 - bb) Selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259h al. 1 CO). Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO). Compte tenu des montants importants que peuvent représenter les loyers consignés après quelques mois, le bailleur peut être tenté de ne pas attendre une décision de l'autorité de conciliation pour obtenir la levée de la consignation. Une requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit toutefois être admise que de manière restrictive par le juge. Ce dernier ne doit pas perdre de vue l'avantage procédural que le législateur a voulu accorder au locataire et doit éviter que la faculté du locataire de consigner son loyer ne soit entravée par un recours systématique du bailleur à ce type de mesures (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 36- 37 ad art. 259h-259i CO et les références citées). Ainsi, le bailleur doit justifier de la condition de l'urgence, c'est-à-dire rendre vraisemblable que la libération (totale ou partielle) des loyers consignés permettra d'écarter la menace d'un dommage difficilement réparable que lui causerait la consignation ; en outre, il doit justifier au degré de la vraisemblance que le droit du locataire de consigner n'est formellement ni matériellement bien fondé. La première de ces conditions n'est remplie que si le bailleur rend vraisemblable que la consignation le place dans une situation financière difficile (Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la

- 22 - jurisprudence récente, 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les références citées). cc) Il y a retard dans le paiement du loyer lorsque le locataire ne s'en est pas acquitté avant l'échéance du terme contractuel de paiement. Suivant ou non que les parties ont convenu du paiement par le biais d'un compte bancaire ou postal, le paiement intervient au moment de l'ordre de virement ou de l'inscription au compte du bailleur (Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 23 et les références citées). La consignation tardive des loyers n'est pas conforme à l'art. 259g al. 1 CO ; elle permet au bailleur de demander la libération, en sa faveur, des loyers en question, conformément à l'art. 259h al. 2 CO. De plus, une telle consignation n'a aucun effet libératoire si bien qu'elle expose le locataire à la résiliation du bail pour demeure (TF 4A_70/2014 du 10 septembre 2014 c. 4). Selon l'art. 78 al. 1 CO, l'échéance qui tombe sur un dimanche ou sur un autre jour reconnu férié par les lois en vigueur dans le lieu du paiement est reportée de plein droit au premier jour non férié qui suit. Pour les délais légaux de droit fédéral et pour les délais fixés par des autorités conformément au droit fédéral, le samedi est assimilé à un jour férié reconnu officiellement (cf. notamment art. 142 al. 3 CPC et art. 1er de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi du 21 juin 1963 [RS 173.110.3]). S'agissant des délais fixés conventionnellement, l'art. 5 de la Convention européenne sur la computation des délais du 16 mai 1972 (RS 0.221.122.3), entrée en vigueur pour la Suisse le 28 avril 1983, prévoit que lorsque le dies ad quem d'un délai avant l'expiration duquel un acte doit être accompli

est un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou considéré comme tel, le délai est prolongé de façon à englober le premier jour ouvrable qui suit. Le contenu de cette disposition est suffisamment clair et déterminé pour en justifier une application directe en droit suisse (cf. Bohnet, op. cit., p. 14 ;

- 23 - ATF 124 II 527, sur les jours considérés comme fériés par le droit cantonal). c/aa) En l'espèce, l'appelant n'a pas fourni la moindre facture ou devis permettant de démontrer sa réelle volonté d'entreprendre les travaux ordonnés par le premier juge. Certes, l'appelant expose avoir mandaté le 15 octobre 2015 la société Z._____SA en vue de procéder au débouchage des gouttières d'eau pluviale. Il n'a toutefois pas été en mesure de chiffrer le coût de ces travaux. Par ailleurs, au vu des photographies produites par les intimés ainsi que des explications des parties lors de l'audience d'appel, ces travaux sont vraisemblablement insuffisants pour supprimer les causes des infiltrations d'eau constatés dans l'appartement des intimés. A défaut d'avoir rendu vraisemblable la réalisation prochaine de travaux destinés à éliminer les infiltrations d'eau dans le salon, la cuisine et la salle de bains de l'appartement loué par les intimés et à défaut d'avoir chiffré le coût de ces travaux, il n'y a pas lieu de lever la consignation des loyers opérée par les intimés, qui ne bénéficient à ce stade d'aucune garantie que les loyers consignés serviront effectivement à l'élimination des défauts constatés dans l'appartement loué. Doit donc être privilégié, au stade des mesures provisionnelles, le droit des locataires à préserver les loyers consignés dans leur fonction de garantie pour la réalisation future des travaux ordonnés. bb) S'agissant en particulier du loyer du mois d'août 2015, dont l'appelant demande la levée de la consignation en raison de la prétendue tardiveté de son paiement, on constate que celui-ci avait exigé, dans son courrier du 11 février 2015 à l'attention des intimés, « de recevoir les loyers du mois en cours sur [s]on compte ouvert auprès de la Banque Migros, dernier délai le 15 de chaque mois ». Il s'ensuit que les intimés pouvaient de bonne foi comprendre que l'échéance du loyer du mois d'août était reportée au lundi 17 août 2015, le 15 août 2015 tombant un samedi. Au vu du contenu de son

- 24 - courrier du 11 février 2015, l'appelant, quant à lui, ne peut pas de bonne foi se prévaloir des termes utilisés dans le contrat de bail (« Le loyer doit parvenir au propriétaire avant le 15 de chaque mois ») pour invoquer une tardiveté du paiement. cc) Enfin, compte tenu du caractère immédiatement exécutoire de l'ordonnance entreprise (cf. ch. VI de son dispositif), de sa notification intervenue le 9 juillet 2015 et en l'absence d'effet suspensif requis par l'appelant, le délai de deux mois imparti à celui-ci par le premier juge pour s'exécuter est à ce jour manifestement échu. La question se pose donc de savoir si l'appelant dispose encore à ce jour d'un intérêt actuel et digne de protection à la prolongation de ce délai (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC). Cela étant, cette question peut demeurer indécise, étant donné que le délai de deux mois imparti par le premier juge était de toute manière suffisant pour, à tout le moins, obtenir des devis pour ces travaux et se renseigner sur leur faisabilité et leur durée. Or, à l'exception du débouchage des gouttières d'eau pluviale, l'appelant n'a rien entrepris de plus en vue de la réalisation des travaux ordonnés. Rien ne laisse présager qu'il en irait différemment si le délai imparti par le premier juge avait été plus long, ce d'autant que la saison estivale était particulièrement propice à la réalisation de travaux au regard du lieu de situation de l'immeuble en question. Au surplus, ni le décès du père de l'appelant en date du 25 avril 2015, ni son arrêt de travail survenu entre la fin du mois de mai et la fin du mois de juillet 2015, ne justifient une prolongation du délai de réalisation des travaux, l'appelant n'ayant pas rendu vraisemblable

que ces circonstances l'avaient empêché de procéder aux travaux ordonnés, à tout le moins dès la fin juillet 2015. Le grief doit donc également être rejeté.

E. 5

a) Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

- 25 - b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. pour l'appelant (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont laissés à la charge de l'Etat, compte tenu de l'assistance judiciaire accordée à l'appelant s'agissant des frais judiciaires. c) Les intimés ont requis l'allocation d'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC, faisant valoir que la rédaction de la réponse ainsi que la collecte des pièces ont nécessité beaucoup de temps et ont provoqué passablement de temps. La doctrine et la jurisprudence considèrent qu'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC n'est justifiée que si les démarches liées au procès sont d'une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans en être indemnisé, les circonstances et la situation personnelle de l'intéressé devant être prises en compte (CREC 3 mars 2014/76 c. 3c ; Tappy, op. cit., n. 34 ad art. 95 CPC). Le Message du Conseil fédéral relatif au CPC mentionne à titre d'exemple l'indemnisation de la perte de gain subie par un indépendant (FF 2006 6905). En l'espèce, les intimés n'ont toutefois ni soutenu ni établi avoir subi un quelconque manque à gagner lié aux heures consacrées au procès. Rien au dossier ne permet d'inférer par ailleurs que les démarches nécessaires relatives à la procédure d'appel concernant des mesures provisionnelles auraient pris une ampleur telle qu'elles justifiaient un dédommagement. Il s'ensuit que les intimés n'ont pas droit à une indemnité équitable pour les démarches entreprises au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC.

- 26 - Par ces motifs, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, prononce : I. L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs) pour l'appelant, sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'est pas alloué de dépens. V. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : Le greffier : 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 : - M. G. _____ - MM. N. _____ et L. _____ 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

- 27 - 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, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux Le greffier :

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