

VD_GERICHTE XZ12.046003 vom 27. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ12.046003

FR: VD_GERICHTE XZ12.046003 du 27 octobre 2014

IT: VD_GERICHTE XZ12.046003 del 27 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1

A.W._____ et consorts, héritiers de [...] décédé le 23 décembre 2011, sont propriétaires d'une villa à Yverdon-les-Bains, à la [...].

E. 2

Par contrat du 14 avril 2001, feu D.W._____ a donné la villa à bail, moyennant un loyer mensuel de 2'500 francs. L'en-tête du contrat désignait comme locataire la société [...] à Genève. A la rubrique réservée à la signature du locataire figurait le sceau de [...], surmonté de la signature de [...]. L'état des lieux d'entrée du 28 juillet 2001 comporte la signature de B.T._____. La villa a été occupée par B.T._____, son épouse A.T._____ et leurs enfants mineurs. Le 28 juin 2005, le bailleur a adressé à B.T._____ un rappel relatif au paiement de loyers. Par lettre du 4 juillet 2005, "B.T._____ et A.T._____" (selon la formule figurant au pied du courrier) lui ont répondu: "(...) nous allons nous empresser de vous payer les deux loyers de retard (...)". Le 24 mars 2006, D.W._____ a expédié aux deux époux

- 4 - une commination, les invitant à s'acquitter des loyers dans un délai de 30 jours, sans quoi le bail pourrait être résilié. Le 24 avril 2006, B.T._____ a réagi. Des quittances postales de loyers versés en 2005 et 2006 ont été produites, désignant la "Famille [...]" comme payeur. Le 29 avril 2006, D.W._____ a maintenu ses prétentions par courrier adressé aux deux époux. Une discussion a été proposée à B.W._____ pour le 7 juillet, selon un mot non daté rédigé au nom de "B.T._____ + A.T._____. [...]", signé par A.T._____ ("nous vous proposons une discussion"). Par reconnaissance de dette du 31 juillet 2006, signée de B.T._____ et A.T._____, ceux-ci se sont reconnus "solidairement débiteurs de D.W._____" d'un montant de 10'000 fr. correspondant "à quatre loyers impayés respectivement trois en 2005 et un en 2004". Par courrier adressé aux deux époux le 17 octobre 2006, D.W._____ a notifié une nouvelle commination. "B.T._____" (selon la formule figurant au pied du courrier) a réagi le 9 novembre 2006 ("nous serions déçus de commencer à consigner notre loyer"). D.W._____ a répliqué par courrier adressé aux deux époux le 24 novembre 2006. Le 20 décembre 2006, D.W._____ a notifié aux deux époux séparément une résiliation de bail avec effet au 31 janvier 2007 selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

E. 3

Par ordonnance du 15 octobre 2007, suite à une audience à laquelle les deux époux [...] se sont présentés, le Juge de paix des districts d'Yverdon d'Echallens et de Grandson a ordonné à ceux-ci de quitter et de libérer les locaux pour le 17 novembre 2007. L'état des lieux de sortie du 19 novembre 2007 comporte la signature de B.T._____ uniquement. Le lundi matin 3 décembre 2007, le bailleur a trouvé dans sa boîte aux lettres un mot signé

de A.T. _____ annonçant la venue d'une

- 5 - entreprise en vue de débarrasser le logement. Les locaux ont effectivement été libérés à cette date. Le dossier comporte encore un document manuscrit du 17 décembre 2007 (pièce 60) sans nom de destinataire ni d'expéditeur, commençant par "Chère Madame", comportant une signature inconnue et annexant la copie d'une annonce – non datée – de mise en location de la villa "de suite", les locaux étant ouverts à la visite le samedi 3 novembre.

E. 4

La villa a été relouée à un loyer bien supérieur dès le 1er janvier 2010, soit deux ans plus tard, après avoir été entièrement rénovée (toit neuf, isolation, peintures intérieures et extérieures, nouvelles fenêtres, bains/WC neuf etc.).

E. 5

Le 6 juillet 2010, D.W. _____ s'est adressé aux époux [...] pour leur réclamer les loyers impayés et diverses indemnités. Une audience s'est tenue le 1er octobre 2012 devant la Commission de conciliation, à laquelle ont participé les deux époux. Le 29 octobre 2012, A.W. _____ et consorts ont saisi le Tribunal des Baux, en procédure simplifiée, d'une demande en paiement et en mainlevée définitive dirigée contre B.T. _____ et A.T. _____. Ils ont notamment conclu à ce que les époux [...] leur versent une indemnité pour occupation illicite, réparation de dégâts matériels et perte locative. Le 13 décembre 2012, une copie de la demande et des pièces a été notifiée aux époux [...], à qui un délai au 14 janvier 2013 a été imparti pour se déterminer. Le 26 décembre 2012, les parties ont été citées à comparaître à l'audience du 4 mars 2013. Un délai au 28 janvier 2013 leur a été imparti pour indiquer leurs moyens de preuve, conformément à l'art. 168 CPC.

- 6 - Le 14 janvier 2013, l'agent d'affaires breveté (abb) [...] a informé le tribunal qu'il était le conseil des époux [...] et a demandé une prolongation de délai au 8 février 2013 pour déposer des déterminations. La prolongation a été accordée au 28 janvier 2013. Par courrier du 6 février 2013, reçu le 7 février 2013, l'abb, qui n'avait pas pu procéder dans le délai au 28 janvier 2013, a requis un nouveau délai au 8 mars 2013, en application de l'art. 223 CPC. Par fax du même jour, un "ultime délai" au 11 février 2013 lui a été accordé pour déposer ses déterminations et indiquer ses moyens de preuves. Par fax et courrier A du 1er mars 2013, l'abb s'est déterminé au nom des époux [...] et a indiqué résilier son mandat après l'envoi de ce courrier. Il a nié la légitimation passive de A.T. _____, celle-ci n'étant de son avis pas partie au contrat de bail. Pour les autres postes, il a soulevé la prescription, en tant que de besoin. L'audience s'est déroulée le 4 mars 2013. Les époux [...] ont fait défaut. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première

- 7 - instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant l'autorité inférieure, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les

constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1; TF 5A 396/2013 du 26 février 2014 c. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). La Cour de céans n'est par conséquent pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

- 8 - 3. a) Les appelants dénoncent d'abord une fausse application des art. 234 al. 1, 245 al. 2, 246 al. 2 et 247 CPC. Selon eux, le premier juge aurait dû déclarer irrecevable l'écriture du mandataire des intimés du vendredi 1er mars 2013 et l'écarter du dossier. Cette détermination avait en effet été déposée après l'échéance du délai de réponse fixé selon l'art. 245 CPC, qui plus est après l'échéance de l'ultime délai imparti pour requérir des preuves, et alors qu'aucun nouvel échange d'écriture n'avait été ordonné. Par ailleurs, dans la mesure où les déterminations avaient été déposées hors délai, le vendredi précédant l'audience prévue le lundi, et que les appelants n'avaient pas comparu en audience pour échapper aux questions, un tel procédé constituait une violation du droit d'être entendu qui devait entraîner l'annulation du jugement. b) La cause était soumise à la procédure simplifiée selon les art. 243 ss CPC et devait être traitée selon la maxime inquisitoire au sens des art. 153 et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, le tribunal devant ainsi établir les faits d'office. Selon l'art. 245 al. 2 CPC, si la demande est motivée, telle qu'en l'espèce, le tribunal fixe un délai au défendeur pour "se prononcer par écrit". En cas de défaut d'une partie, le tribunal statue sur la base des actes qui ont, le cas échéant, été accomplis conformément aux dispositions de la présente loi. Il se base au surplus, sous réserve de l'art. 153 (maxime inquisitoire), sur les actes de la partie comparante et sur le dossier. Selon l'art. 223 CPC, régissant la procédure ordinaire, si la "réponse" n'est pas déposée dans le délai imparti, le tribunal fixe au défendeur un bref délai supplémentaire (al. 1). Si la réponse n'est pas déposée à l'échéance du délai, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée. Sinon, la cause est citée aux débats principaux (al. 2). La notion de "cause en état d'être jugée" doit être mise en relation avec les règles sur le fardeau de la preuve, le fardeau de la contestation et les cas où le tribunal doit néanmoins instruire d'office.

- 9 - Ainsi, le tribunal n'est pas dispensé d'administrer des preuves lorsque les faits doivent être établis d'office (Tappy, CPC annoté, Bâle 2011, n. 9 ss ad art. 223). Si les débats principaux sont appointés conformément à l'art. 223 al. 2 in fine CPC, le demandeur (le défendeur) conserve pleinement ses droits de partie lors de ces débats, à l'exception de celui de déposer une réponse. Il devrait donc avoir la faculté de participer à l'instruction et

plaider, voire d'introduire des novas aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC. Il ne pourra en revanche pas prendre de conclusions reconventionnelles qui auraient dû figurer dans la réponse (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 223). La question de savoir si et dans quelle mesure l'art. 223 al. 2 CPC est applicable en procédure simplifiée est controversée (Tappy, op. cit., n. 25 ad art. 223, n. 7 ss ad art. 245 et les références citées; voir aussi Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, n. 3.4.4 p. 157; Hauck, in:

Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2013, n. 6b ad art. 245 CPC p. 1611, Basler Kommentar, n. 19 ad art. 245 CPC; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, 16ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 43 n. 151). Cette question n'a pas à être examinée plus avant, dès lors que même si l'art. 223 al. 2 CPC est pleinement applicable en procédure simplifiée, cela n'empêche pas de prendre en considération l'écriture du 1er mars 2013. En effet, conformément à l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Dans ces conditions, le Tribunal des baux était légitimé à prendre en considération l'écriture des intimés du 1er mars 2013 (qui ne comprenait du reste aucune conclusion reconventionnelle), présentée avant les débats. c) S'agissant de la prescription, le juge ne peut suppléer d'office le moyen en résultant (art. 142 CO). Pour que l'exception de prescription puisse être retenue, il faut que le débiteur ait invoqué un tel moyen selon les formes et dans le délai prescrits par le droit de procédure (TF 4A_210/2010 du 1er octobre 2010 c. 7.1.1 non publié à l'ATF 136 III 502; ATF 112 II 231 c. 3e; ATF 66 II 234; TF 4A_459/2009 du 25 mars 2010

- 10 - c. 4; TF 4A_56/2008 du 8 octobre 2009 c. 9.1). C'est en effet le droit de procédure qui détermine jusqu'à quel stade de l'instance l'exception peut être soulevée dans le procès (ATF 80 III 41 c. 2 ; cf. aussi ATF 123 III 213). Si le CPC ne règle pas expressément la question, la doctrine considère que, comme la prescription suppose une déclaration expresse en procédure de la partie concernée (ATE 101 lb 348; TF 4A_56/2008 du 8 octobre 2009 c. 9.1; Krauskopf, La prescription en pleine mutation, in SJ 2011 II 1, p. 18), il paraît logique de soumettre cette déclaration aux règles sur les allégations de fait, à savoir, en procédure ordinaire, conformément à l'art. 229 CPC précité (Tappy, op. cit., n. 41 ad art. 221 CPC et la référence citée). En l'espèce, conformément à ce qui précède, les intimés pouvaient alléguer de nouveaux faits jusqu'aux délibérations, de sorte qu'ils ont procédé à temps en invoquant la prescription avant les débats. d) S'agissant du droit d'être entendu, les appelants ont en outre pu s'exprimer sur l'écriture du 1er mars 2013 lors de l'audience du 4 mars 2013, y compris requérir des mesures probatoires. Par conséquent, quand bien même les intimés y ont fait défaut, le droit d'être entendu des appelants a été respecté. 2. a) Les appelants dénoncent ensuite une constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Ils contestent que l'intimée A.T. _____, seul membre solvable du couple selon la pièce 8, n'ait pas été partie au contrat de bail. b) Le bailleur peut conclure un contrat de bail avec un seul locataire, ou plusieurs. Il s'agit alors de colocataires, dits aussi locataires communs. Les colocataires sont en règle générale solidaires. Le bailleur peut donc réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix (art. 144 CO).

- 11 - En principe, seul est partie au contrat de bail le locataire au nom duquel le contrat a été signé. Le seul fait qu'une autre personne partage le même logement n'étend pas le contrat de bail à une location commune. Il n'en va pas différemment lorsque la personne partageant cet usage est le conjoint du locataire. Dans ce cas, le titulaire du bail exerce son droit d'héberger des familiers. En règle générale, le conjoint qui signe seul le bail n'engage

pas l'autre époux. En effet, la conclusion d'un bail ne constitue pas l'un des actes relatifs à un besoin courant de la famille, pour lequel chacun des époux peut représenter l'union conjugale (art. 166 al. 1 CC, Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 186 n. 5.2; H. Schmid, *Der gemeinsame Mietvertrag*, in RSJ, 1991, p. 349 ss, spéc. p. 352 et référence citée; F. Hasenböhler, *Die gemietete Familienwohnung*, in *MietRecht Aktuell [MRA]*, 1995, p. 225 ss, spéc. p. 231 s; Isenring/Kessler, *Basler Kommentar*, 4e éd., 2010, n. 13 ad art. 166 CC). Dans cette hypothèse, seul le conjoint-locataire est débiteur du loyer. Le bailleur ne peut pas rechercher l'autre époux (Lachat, *op. cit.*, p. 186 n. 5.2; Hasenböhler, *op. cit.*, p. 232; Jacques Micheli, *Les colocataires dans le bail commun*, in 8ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994, p. 7). Peu importe à cet égard que le conjoint dispose de droits dont ne peut se prévaloir un co-occupant ordinaire (notamment le droit de choisir le logement en commun selon l'art. 162 CC, le droit de recevoir une notification séparée de la fixation d'un délai de paiement sous peine de résiliation, au sens de l'art. 257d CO, le droit de recevoir une notification séparée du congé selon l'art. 266 CO, et le droit de contester le congé, de demander la prolongation du bail et d'exercer les autres droits du locataire en cas de congé selon l'art. 273a CO). De même, bien que la conclusion d'un contrat de bail présuppose le consentement du conjoint (en application de l'art. 162 CC), la doctrine dominante reconnaît que ce dernier n'est pas solidairement responsable du paiement du loyer s'il n'est pas partie au bail. La responsabilité solidaire s'applique alors seulement si les deux conjoints sont parties au contrat de bail (Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 13 ad remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO, citant Hausheer/Reusser/Geiser, BK, 1999, n. 69 ad art. 166 CC; Hasenböhler, ZK, n. 40 ad art. 166 CC).

- 12 - Le bail peut aussi, exceptionnellement, être conclu, modifié ou étendu de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO). Tel est le cas, notamment, lorsque le locataire, suite à une résiliation du bail, reste en place pendant une période prolongée, qu'il s'acquitte du loyer, que le bailleur reste inactif et encaisse le loyer sans formuler de réserve. S'agissant de l'extension du contrat de bail au conjoint, lorsque le conjoint exerce les droits précités (art. 162 CC, 257d CO, 266 CO, 273a CO), cet exercice ne doit pas être compris comme une volonté de conclure tacitement le contrat de bail en son propre nom, les droits en cause ayant précisément été adoptés afin de protéger les droits du conjoint qui n'est pas locataire.

c) En l'espèce, il n'est pas contesté que seul B.T._____ a signé le contrat de bail. La confusion entretenue par la mention de sociétés inexistantes ou dont il n'avait pas les pouvoirs de représentation ne conduit pas à retenir que A.T._____ aurait été partie à ce contrat. Il reste à examiner si le contrat aurait été étendu à l'épouse de B.T._____ par actes concludants. Seuls de sérieux motifs permettraient de retenir une telle extension. Or, de tels motifs n'existent pas, l'ensemble des agissements de l'intimée en relation avec le logement devant être attribués à l'exercice de ses droits de conjoint liés à la sauvegarde du logement familial. En particulier, le fait que A.T._____ ait signé la reconnaissance de dette commune pour quatre loyers déterminés, ne signifiait pas encore qu'elle entendait assumer pour l'avenir l'ensemble des obligations découlant du contrat de bail. Quant à la pièce 60, relative à une visite des locaux après le départ des occupants, outre le fait qu'elle n'est pas décisive, rien ne permet de l'attribuer à A.T._____, la signature ne semblant du reste pas correspondre à la sienne.

3. a) Les appelants réclament une indemnité pour perte locative pour la période du 4 au 31 décembre 2007, soit 2'250 francs. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir alloué uniquement 250 fr. au titre

- 13 - de perte locative pour la période du 1er au 3 décembre 2007. A leurs yeux, on ne saurait leur reprocher de ne pas avoir recherché de nouveaux locataires pour une entrée en jouissance le 4 décembre 2007, vu la période de Noël et dès lors qu'ils ignoraient quand les occupants consentiraient à ôter leurs derniers effets, à procéder aux réparations et mises en état leur incombant listées dans l'état des lieux de sortie, et à nettoyer convenablement la villa. b) Le locataire qui reste dans les locaux après l'expiration de son bail contre la volonté du bailleur commet une faute contractuelle au sens des art. 97 ss CO et peut à ce titre être tenu de verser des dommages-intérêts au bailleur. Selon les circonstances, le bailleur peut prétendre aux loyers échus depuis le départ effectif du locataire fautif jusqu'à la relocation des locaux, ou au plus tard jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Les art. 41 ss CO sont applicables par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO. Il faut ainsi un lien de causalité naturelle et adéquate entre la faute et le dommage. Le bailleur doit en outre démontrer qu'il s'est efforcé de limiter au maximum son préjudice conformément à l'art. 44 CO, en cherchant activement un locataire de remplacement. c) En l'espèce, les appelants ne démontrent pas qu'ils ont tenté, en vain, de chercher un locataire pour la période courant jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. En réalité, ils ont attendu deux ans – en procédant à une rénovation complète – pour relouer les locaux, le 1er janvier 2010. Un tel retard ne s'explique pas par les dégâts qui auraient été causés par les intimés. Avec les premiers juges, on doit en effet constater qu'hormis les dégâts causés aux vitres d'une chambre, les appelants n'ont pas établi qu'un avis des défauts aurait été signifié aux intimés en relation avec des dégâts excédant l'usure normale et n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un tel dommage, ni dans son principe, ni dans sa quotité. Les appelants ne contestent pas sérieusement ces éléments, de sorte qu'ils sont malvenus de se prévaloir de dégâts imputables aux intimés pour leur imputer une perte locative postérieure au 3 décembre 2007.

- 14 - En d'autres termes, les appelants faillissent à démontrer que le logement aurait été immédiatement reloué si les intimés l'avaient libéré à l'échéance convenue. Il n'y a dès lors pas de lien de causalité entre l'acte illicite et le dommage invoqué. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 848 fr. 90 (frais d'appel de 722 fr. d'après l'art. 63 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] et frais de publication FAO de 126 fr. 90), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, aucune des parties n'étant assistée.

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