

VD_GERICHTE XZ22.034503 vom 2. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ22.034503

FR: VD_GERICHTE XZ22.034503 du 2 juillet 2024

IT: VD_GERICHTE XZ22.034503 del 2 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Les appelants sont copropriétaires, chacun pour une moitié, d'un immeuble à [...], sis [...]. L'appelant est un avocat inscrit au registre cantonal vaudois des avocats.

E. 1.1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales et contre les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), ainsi que contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.1.2

Dans l'indication des voies de droit, le tribunal a mentionné celle de l'appel, estimant la valeur litigieuse à 10'038 francs. Or, au dernier état des conclusions en première instance, la demande tendait au paiement de 3'300 fr. de trop-perçu de loyers, de 700 fr. de trop-perçu de frais accessoires, et à la constatation que l'intimé ne

- 6 - devait pas les montants de 5'038 fr. 90 et de 1'000 fr. que les appelants lui réclamaient par voie de poursuite. Selon le jugement, non contesté sur ce point, la cause de la créance indiquée sur le commandement de payer est celle de « retards de loyer au 2 mai 2022 [4 mois] et frais de rappel » pour le montant de 5'038 fr. 90 et de « frais art. 106 CO » pour le montant de 1'000 francs. Par conséquent, les prétentions élevées par le locataire, en remboursement de 3'300 fr. de trop-perçu de loyer et de 700 fr. de trop-perçu de frais accessoires sur la période écoulée du 7 décembre 2021 au 31 mai 2022, d'une part, et celles du bailleur en paiement d'un arriéré de loyers pour la même période et de frais selon l'art. 106 CO y relatifs, d'autre part, s'excluent les unes les autres, de sorte que, dans le calcul de la valeur litigieuse, elles ne doivent pas être additionnées (art. 93 al. 1 in fine CPC). Ainsi, la valeur litigieuse, qui s'élève à 4'000 fr. (3'300 fr. + 700 fr.), est inférieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le jugement attaqué (art. 308 al. 2 a contrario CPC).

E. 1.2.1

Une fausse indication des voies de droit ne saurait créer une voie de droit inexistante. Dans certains cas, l'autorité incompétente peut en revanche devoir transmettre d'office le recours à l'autorité compétente (ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 ; ATF 132 I 92 consid. 1.6). En principe, l'acte mal intitulé peut être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal admet relativement

largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 6.2.3 ad art. 311 CPC et les réf. citées).

- 7 - Toutefois, lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un appel et non un recours, il n'y a pas lieu de convertir son appel en recours et l'appel doit être déclaré irrecevable (CACI 19 novembre 2014/599 ; CACI 29 août 2014/457). En effet, les exigences envers les parties représentées par un avocat sont naturellement plus élevées ; on attend dans tous les cas des avocats qu'ils procèdent à un contrôle sommaire ("Grobkontrolle") des indications relatives à la voie de droit (ATF 138 I 49 consid. 8.3.2 et les réf. citées ; CACI 31 août 2023/179 et les réf. citées).

E. 1.2.2

En l'espèce, l'appelant A.R._____ est un avocat inscrit au registre cantonal des avocats du canton de Vaud. Il a intitulé son mémoire « appel » et, même si en page 13 de celui-ci, au-dessus de sa signature, figure la mention « pour les recourants », il s'est désigné, lui et son épouse, comme « les appelants » dans les motifs de son acte. En outre, il a adressé expressément le pli contenant son mémoire à la « Chambre d'appel du Tribunal cantonal », ainsi que cela ressort expressément de la lettre d'accompagnement de cet acte. Il ne fait donc aucun doute que A.R._____ a entendu interjeter un appel et non un recours. Or, un contrôle sommaire de la voie de droit ouverte contre le jugement attaqué, notamment au regard des art. 93 al. 1 et 308 al. 2 CPC, aurait dû lui permettre de reconnaître que la voie de droit indiquée au pied du jugement attaqué était erronée. L'appelant et son épouse, représentée par celui-ci, ne sauraient donc prétendre de bonne foi à ce que la voie de l'appel leur soit ouverte contra legem. 2.

E. 2

Par contrat du 5 décembre 2021, l'intimé a pris à bail, avec effet dès le 7 décembre 2021, un appartement de 3 pièces sis au [...]ème étage de l'immeuble susmentionné. Le contrat écrit désigne l'intimé pour seul locataire. Il indique aussi que « le bailleur », au singulier dans le texte, est « représenté » par l'appelant. Le contrat n'est signé que par l'intimé, sous l'indication « le locataire », et par l'appelant, sous l'indication « le bailleur » (cf. pièce 3/2 de première instance). Le loyer est fixé à 1'100 fr. par mois, auquel s'ajoute un forfait de 140 fr. pour les frais accessoires.

E. 2.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

E. 2.2

Les frais judiciaires s'élèvent à 600 fr., correspondant à l'émolument forfaitaire de décision pour un appel impliquant une valeur litigieuse de 4'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Toutefois, en application du principe d'équivalence (art. 10 TFJC), il se justifie de réduire les frais à la charge

- 8 - des appelants, solidairement entre eux, à 500 francs. Une avance de 703 fr. a d'ores et déjà été versée, de sorte que 203 fr. leur seront restitués. Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

E. 3

L'intimé, qui a emménagé dans l'appartement avec son épouse, s'est plaint dès le mois de janvier 2022 de divers défauts, notamment d'une fenêtre cassée et de l'absence d'électricité et de chauffage dans certaines chambres. Des échanges ont ensuite eu lieu entre l'appelant et l'intimé en vue d'organiser la réparation des défauts.

E. 4

Le 11 mars 2022, l'appelant a mis en demeure l'intimé et son épouse de lui verser, dans les 30 jours, les loyers impayés des mois de février et de mars 2022, faute de quoi le bail pourrait être résilié.

- 4 -

E. 5

Par formule officielle datée du 22 avril 2022, le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 mai 2022, pour cause de non-paiement des loyers.

E. 6

Le 3 mai 2022, l'appelant a fait notifier un commandement de payer à l'intimé, portant sur les sommes de 5'038 fr. 90, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er mars 2022, à titre d'arriéré de loyers et de frais de rappel, et de 1'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2022, à titre de « Frais art. (106 CO) » (poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois).

E. 7

Le 5 mai 2022, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la commission) d'une action en réduction de loyer, la réduction demandée s'élevant à 80 %, dirigée contre l'appelant seul. La commission a cité les deux appelants, ainsi que l'intimé et son épouse [...], à une audience de conciliation. Par la suite, l'intimé a augmenté ses conclusions en y ajoutant l'annulation de la poursuite susmentionnée.

E. 8

L'intimé et son épouse ont quitté le logement vraisemblablement à la fin du mois de mai 2022.

E. 9

L'épouse de l'intimé n'a pas comparu à l'audience de conciliation du 23 juin 2022. Une autorisation de procéder a été délivrée à celui-ci seulement, à l'encontre des deux appelants.

E. 10

L'état des lieux de sortie s'est déroulé le 30 juin 2022. Par lettre du 3 juillet 2022, l'appelant a indiqué à l'intimé qu'il le tenait responsable des dégâts constatés lors de l'état de lieux de sortie.

E. 11

Par demande du 25 août 2022 adressée au tribunal, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, à une réduction du loyer de 60 % pour la période écoulée du 7 décembre 2021 au 31 mai 2022, à la condamnation des appelants, solidairement entre eux, au remboursement de montants de 3'300 fr. et de 700 fr., à titre de trop-perçu de loyer,

- 5 - respectivement de frais accessoires, au constat que l'intimé n'était pas le débiteur des appelants des montants de 5'038 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er mars 2022 et de

1'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2022, qui lui étaient réclamés dans le commandement de payer, et à l'annulation de la poursuite y relative. Les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de cette demande, subsidiairement à son rejet. Le tribunal a tenu deux audiences le 12 janvier 2023 et le 1er juin 2023, puis a délibéré le 5 juillet 2023. Le jugement a été notifié aux appelants le 10 avril 2024. Le tribunal ayant estimé que la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel était indiquée pour contester la décision, avec un délai de 30 jours. En droit : 1.

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