

BGer 4A_171/2008 vom 22. Mai 2008

Bundesgericht, 2008-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_171_2008

FR: TF 4A_171/2008 du 22 mai 2008

IT: TF 4A_171/2008 del 22 maggio 2008

Erwägungen

E. 1

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 273 al. 1 et de l'art. 274d al. 1 CO, que l'autorité cantonale aurait commise en déclarant la contestation du congé tardive.

E. 1.1

Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie au contrat de bail qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Le droit fédéral est déterminant pour fixer le point de départ et calculer ce délai (cf. ATF 123 III 67 consid. 2a).

L'art. 274d al. 1 et 3 CO fait obligation aux cantons de prévoir, pour les litiges portant notamment sur les baux d'habitation, une procédure simple et rapide dans laquelle l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves. La procédure est régie par une maxime d'office qualifiée de sociale. Celle-ci ne porte toutefois que sur l'établissement des faits et l'appréciation des preuves; elle laisse aux parties la libre disposition du litige. Cela signifie que l'autorité de conciliation et le juge sont liés par les conclusions des parties et ne peuvent pas aller au-delà (cf. ATF 122 III 20 consid. 4d).

Certes, lorsqu'ils rejettent une requête en annulation du congé introduite par le locataire, ils examinent d'office si le bail peut être prolongé (art. 274e al. 3 CO); il s'agit d'une concrétisation de l'adage « qui peut le plus peut le moins ». En revanche, la solution inverse n'a pas été prévue par la loi et serait contraire au principe de la libre disposition du litige; par conséquent, l'autorité devant laquelle seule la question de la prolongation du bail a été invoquée ne peut spontanément se prononcer sur l'annulation du congé. D'une manière plus générale, le locataire doit exprimer son intention de contester le congé; à défaut, l'autorité de conciliation et le juge ne peuvent pas entrer en matière sur la question de la validité (cf. arrêt 4C.417/1999 du 18 février 2000, reproduit in Cahiers du bail [CdB] 2001 p. 65, consid. 5a, et les références doctrinales citées).

E. 1.2

En l'espèce, le congé a été notifié le 5 octobre 2005, le recourant a saisi la Commission de conciliation par lettre du 13 octobre 2005 et la séance de conciliation a eu lieu le 23 novembre 2005. A cette dernière date, le délai de trente jours à compter de la réception du congé était échu; le recourant ne le conteste d'ailleurs pas. En conséquence, il était trop tard pour contester le congé à ce moment-là. Il s'ensuit que la demande en annulation du congé n'est recevable que si le recourant a déjà contesté le congé dans sa lettre du 13 octobre 2005.

La cour cantonale a considéré que tel n'était pas le cas. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Dans la lettre du 13 octobre 2005, le recourant ne dit d'aucune manière qu'il conteste le congé ou la fin du bail; il précise au contraire ne plus vouloir rester dans l'immeuble à cause des relations détériorées avec ses voisins, qu'il explicite dans le détail, et

il termine en disant que son seul désir est de quitter l'appartement au plus vite. On ne saurait y voir une volonté implicite du recourant de contester le congé, et cela même s'il estimait être victime d'une injustice et détaillait ses griefs. On ne saurait même pas y déceler un motif pour concevoir un doute, si bien qu'il n'y avait pas matière à faire préciser ce point. Enfin, que les faits allégués soient susceptibles de mettre en cause la validité du congé, comme le soutient le recourant, est sans pertinence dès lors que cette validité n'a pas été mise en cause à temps. Le recourant a clairement exprimé la volonté de quitter l'appartement au plus tôt, le cas échéant avant la fin du bail; cela ne se concilie pas avec une contestation du congé qui sous-entend en soi la volonté de continuer à occuper l'appartement loué au-delà de la date pour laquelle le congé a été donné.

E. 2

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 274a al. 1 let. b CO en relation avec l'irrecevabilité de ses autres conclusions portant sur des défauts du logement et sur la réduction du loyer. Il soutient qu'elles constituent le second volet du litige portant sur la résiliation qui a été valablement soumis à l'autorité de conciliation. Il en déduit qu'il n'était pas nécessaire, encore moins utile, de porter devant l'autorité de conciliation ces nouvelles prétentions survenues dans le cadre du même litige.

Il n'y a pas lieu d'examiner cette objection plus avant, dès lors que sa prémisse, soit le fait que la question du congé a été soumise à l'autorité de conciliation, fait défaut. Pour le surplus, le recourant admet que ces autres conclusions n'ont pas été soumises à cette autorité. C'est à bon droit que ces conclusions ont été déclarées irrecevables.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours selon la procédure prévue à l' art. 109 al. 2 let. a LTF .

E. 4

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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