

BGer 4A 187/2012 vom 10. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_187_2012

FR: TF 4A 187/2012 du 10 mai 2012

IT: TF 4A 187/2012 del 10 maggio 2012

Regeste

résiliation de bail; expulsion | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

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 bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l' art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel global de 2'676 fr. (2'576 fr. pour l'appartement, l'acompte de charges et la place de parc intérieure n° 23 + 150 fr. pour la place de parc intérieure n° 4), la valeur litigieuse est de 96'336 fr. (2'676 fr. x 12 x 3), si bien que le recours en matière civile est recevable *ratione valoris*.

E. 1.2

Exercé par les locataires qui ont contesté sans succès la validité de la résiliation de leurs baux devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 2

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties, apprécie librement la portée juridique des faits, mais s'en tient d'ordinaire aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); en outre, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief y relatif, soulevé et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

E. 3.1

Devant la Cour d'appel civile, les recourants avaient soutenu que, dans la mesure où les baux litigieux avaient fait l'objet d'une première résiliation pour le 31 décembre 2010 et que le juge de paix, saisi par les intimés d'une requête d'expulsion, n'avait pas statué sur la validité des résiliations contestées, se contentant de refuser aux bailleurs la protection au titre des cas clairs, ces derniers étaient toujours liés par lesdites résiliations, de sorte que leurs mises en demeure et résiliations subséquentes des 11 juillet 2011 et 15 août 2011 étaient nulles et non avenues. Les juges cantonaux ont écarté cet argument au motif que le procédé incriminé trouvait appui dans la doctrine et la jurisprudence. Par ailleurs, les recourants avaient contesté l'applicabilité de la procédure des cas clairs de l'art. 257 CPC au présent litige, au motif qu'il existerait un doute sur la validité des résiliations du 15 août 2011. L'autorité précédente a écarté cette objection. Selon elle, lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation d'une requête en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de cette requête sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de la disposition citée. Il doit en aller ainsi en l'espèce: d'une part, les éléments de fait pertinents étaient tout à fait clairs; d'autre part, les moyens de droit développés par les locataires dans leur requête de conciliation du 16 août 2011 étaient manifestement dénués de toute chance de succès.

E. 3.2.1

En ce qui concerne la première des deux questions susmentionnées, les recourants se réfèrent aux explications fournies par DAVID LACHAT au sujet de la résiliation conditionnelle (*Le bail à loyer*, 2008, p. 543, n° 10.4). Ils en déduisent que l'on se trouverait en l'occurrence dans l'alternative suivante: soit les premières résiliations seraient valables, auquel cas les secondes ne sortiraient aucun effet; soit elles seraient nulles ou inefficaces, et les secondes, correspondant à de nouveaux congés, pourraient entrer en vigueur. Or, s'agissant d'actes formateurs, seul le juge serait compétent pour décider de la validité des premières résiliations. Comme il ne l'a pas fait relativement à celles du 15 novembre 2010, il subsisterait une incertitude quant à la validité de ces résiliations, si bien que les congés donnés le 15 août 2011 seraient entachés de nullité.

E. 3.2.2

Difficilement compréhensible, le moyen est voué à l'échec. La situation caractérisant la présente espèce s'apparente à celle de l'exemple fourni par LACHAT (*op. cit.*, p. 749, n° 5.5.5) et mentionné dans l'arrêt attaqué (consid. 3b, dernier §). Un premier congé anticipé pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) risque d'être annulé parce que signifié alors que le locataire a rattrapé l'arriéré de loyer un jour seulement après l'expiration du délai comminatoire. Dans cette hypothèse, le bailleur peut, en cours de procédure, notifier un second congé anticipé, toujours fondé sur l'art. 257d al. 2 CO, en se prévalant d'un nouveau retard intervenu depuis lors dans le paiement du loyer. C'est le lieu de rappeler, au demeurant, qu'en vertu de l'art. 271a al. 3 let. b CO, le locataire en demeure (art. 257d CO) ne pourra pas obtenir l'annulation du congé donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail qui a vu le bailleur succomber dans une large mesure. Tel est le cas en l'espèce. En dépit du refus du juge de paix de se saisir de la requête d'expulsion relative aux résiliations des baux notifiées le 15 novembre 2010, quel qu'en fût le motif, rien n'empêchait les intimés de mettre en oeuvre une seconde fois la procédure applicable en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) en se prévalant d'un nouveau retard des recourants dans le paiement de leurs loyers.

E. 3.3

Les recourants soutiennent, par ailleurs, que, compte tenu de l'incertitude régnant au sujet de la validité des congés litigieux, "la protection des cas clairs n'aurait certainement pas dû être accordée". La prémisse de ce raisonnement est manifestement erronée, comme on l'a vu, puisque la validité de ces congés ne prête pas à discussion. S'agissant là du seul argument censé étayer le grief en question, ce grief ne peut qu'être rejeté.

E. 4

Le sort réservé au recours rend caduque la demande d'effet suspensif dont celui-ci était assorti. Les recourants, qui succombent, devront assumer solidairement la charge des frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En revanche, ils ne devront pas verser des dépens aux intimés, étant donné que ces derniers, même s'ils se sont déterminés sur la demande d'effet suspensif, n'étaient pas représentés par un avocat devant le Tribunal fédéral.

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