

BGer 4A_212/2012 vom 16. Juli 2012

Bundesgericht, 2012-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_212_2012

FR: TF 4A_212/2012 du 16 juillet 2012

IT: TF 4A_212/2012 del 16 luglio 2012

Erwägungen

E. 1

Selon la jurisprudence relative à l' art. 42 al. 1 LTF , le mémoire introductif du recours au Tribunal fédéral doit comporter des conclusions portant sur le sort de la cause, et la partie recourante n'est en principe pas recevable à réclamer seulement l'annulation de la décision attaquée (ATF 137 II 313 consid. 1.2.2 p. 317). Dans la présente affaire, la défenderesse omet d'articuler à quels montants le loyer et la garantie de loyer devraient être fixés. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner si le recours est pour ce motif irrecevable car il apparaîtra de toute manière privé de fondement.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites; en particulier, la différence entre le loyer mensuel reconnu par les demandeurs et celui initialement convenu entre les parties, différence égale à l'200 fr., cumulée sur vingt années (cf. ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), excède la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

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 et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, 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), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué 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). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

E. 3

La défenderesse soutient que ses adverses parties auraient dû préciser d'emblée, c'est-à-dire déjà devant la commission de conciliation, à quel montant le loyer mensuel devait censément être réduit; à son avis, la procédure de conciliation exigée par le droit fédéral n'a pas été correctement accomplie.

Il est constant que les demandeurs n'ont pas pris de conclusions chiffrées avant d'y être invités à l'audience du Tribunal des baux, et que la défenderesse a alors demandé, mais sans succès, le renvoi de l'affaire à la commission de conciliation.

La procédure de conciliation a débuté et s'est même terminée avant l'entrée en vigueur du code de procédure civile unifié (CPC), le 1er janvier 2011; elle était donc soumise au droit fédéral et cantonal alors déterminant. Le droit fédéral exigeait une procédure de conciliation

dans les litiges relatifs aux baux de choses immobilières (art. 274a al. 1 let. b aCO) mais cette procédure était pour le surplus régie par le droit cantonal (art. 274 aCO). Aucune disposition de droit fédéral ne précisait les formes à observer pour saisir l'autorité de conciliation ou lui présenter l'objet du litige. Les conclusions tendant à la réduction du loyer, même sans plus de précision, permettaient de comprendre sans équivoque que la conciliation devait porter sur le montant du loyer; elles étaient donc suffisantes au regard de ce droit.

E. 4

La défenderesse soutient que le Tribunal des baux aurait dû renvoyer son audience pour lui permettre de produire les documents nécessaires au calcul du rendement de l'immeuble; elle tient le refus du tribunal pour contraire à son droit d'être entendue.

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56).

Le tribunal a expressément invité la défenderesse à produire les documents nécessaires au calcul du rendement. Il a prolongé le délai imparti à cette fin. Il a accepté des pièces déposées après l'expiration du délai prolongé et, selon le jugement qui demeure incontesté sur ce point, la défenderesse aurait encore pu déposer des documents à l'audience. Devant le Tribunal fédéral, elle admet « volontiers » qu'elle aurait dû consulter « beaucoup plus tôt » son agent d'affaires et qu'elle ne lui a remis que « quelques jours avant l'audience un épais classeur fédéral ». La défenderesse a donc disposé de tout le temps réellement nécessaire pour réunir et produire ses moyens de preuve, de sorte que le refus de renvoyer l'audience se révèle compatible avec la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu.

E. 5

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les conclusions présentées sont recevables. A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre pour avoir pris position sur une demande d'effet suspensif.

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