

## **BGer 4D\_80/2009 vom 1. Juli 2009**

Bundesgericht, 2009-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4D\\_80\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_80_2009)

FR: TF 4D\_80/2009 du 1 juillet 2009

IT: TF 4D\_80/2009 del 1 luglio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, selon la jurisprudence pertinente pour l'application des art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. a LTF, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération la période de protection de trois ans, à compter dès la fin de la procédure judiciaire, qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO ( ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149).

En l'espèce, le loyer d'une seule année excède la valeur litigieuse minimale qui est fixée à 15'000 francs. La contestation est donc susceptible du recours ordinaire en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ), à l'exclusion du recours constitutionnel qui est subsidiaire ( art. 113 LTF ). La défenderesse a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). Le recours a été introduit en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), de sorte que, en dépit d'un intitulé erroné ( ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382), il est en principe recevable.

Le recours ordinaire 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 ). Le recours n'est pas recevable pour violation du droit cantonal, hormis les droits constitutionnels cantonaux ( art. 95 let . c LTF) et certaines dispositions sans pertinence en matière civile ( art. 95 let . d LTF). Le Tribunal fédéral 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 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. 2**

La défenderesse fait grief au Juge de district d'avoir, le 10 décembre 2008, invité la demanderesse à produire divers documents concernant les loyers encaissés. Le Juge a prétendument méconnu la maxime des débats en faisant porter l'instruction sur un fait qui n'avait pas été allégué et sur une preuve qui n'avait pas été offerte. Selon l'argumentation présentée, cela consacre une violation du principe de l'égalité des armes, garanti par l' art. 6 par. 1 CEDH , et une application arbitraire, donc contraire à l' art. 9 Cst. , du droit cantonal de procédure.

Aux termes de l' art. 274d al. 3 CO , dans les contestations en matière de bail d'habitation ou de locaux commerciaux, le juge établit d'office les faits et les parties sont tenues de lui soumettre toutes les pièces nécessaires. Selon la jurisprudence, le juge s'abstient à juste titre d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; il doit, en revanche, interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter cette partie à compléter ses moyens ( ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238).

En réclamant des pièces qui pouvaient, supposait-il, influencer l'issue de la cause, le Juge de district a agi de façon exactement conforme à l' art. 274d al. 3 CO et cette disposition prime, évidemment, les règles cantonales qui lui sont éventuellement contraires ( art. 49 al. 1 Cst. ). La défenderesse ne prétend pas, et elle démontre moins encore qu'elle se soit trouvée, elle, empêchée de présenter ses arguments ou d'offrir ses propres preuves, ou de réfuter les arguments de l'adverse partie et offrir ses contre-preuves. L' art. 6 par. 1 CEDH et les garanties de procédure de l' art. 29 Cst. , également mentionnées dans l'acte de recours, ne sont donc pas en cause.

### **E. 3**

Le jugement attaqué condamne les défendeurs à la totalité des frais et dépens des deux instances cantonales. Ce point est aussi contesté; toutefois, la répartition des frais et dépens relève du droit cantonal et la défenderesse ne prétend pas que, dans la présente affaire, ce droit soit appliqué arbitrairement. Le recours est donc irrecevable à ce sujet.

### **E. 4**

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels la demanderesse peut prétendre.

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