

VD_FINDINFO HC / 2011 / 310 vom 8. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___310

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 310 du 8 juin 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 310 del 8 giugno 2011

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE, RÉSILIATION | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 29 avril 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3. 3. 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'500 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (36 x 1'500 = 54'000 fr.). Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2

Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel, déposé en temps utile et contenant une motivation suffisante pour comprendre qu'il tend à la modification de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion des intimés est prononcée, est dès lors recevable.

E. 3

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). b) ba) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence

requis, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit. , JT 2010 III 136-137). La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC) est applicable également en appel, et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie (Hofmann/Lüscher, Le code de procédure civile p. 197; Spühler, op. cit. , n. 7 ad art. 317 CPC; Reetz/Hilber, ZPO-Komm, n. 14 et 16 ad art. 317 CPC). Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral, qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Comme le relève à juste titre Tappy, le Message se réfère à des règles sur les *novas* en deuxième instance très différentes de celles retenues par les Chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les *novas* seront soumis au régime ordinaire (en ce sens Tappy, op. cit. , JT 2010 III 115; Hohl, op. cit. , n. 2410 p. 437). Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (Hohl, op. cit. , n. 2414 p. 438). bb) En l'espèce, l'appelant a produit un lot de pièces, faisant le grief au premier juge de lui avoir refusé un délai pour produire les pièces manquantes. Les pièces produites en appel s'avèrent correspondre à celles qui figurent déjà au dossier, soit en particulier la lettre aux locataires du 13 janvier 2010, celle du 24 août 2010 et l'avis de résiliation du bail du 21 octobre 2010. Les diverses autres pièces, telles que divers courriers au juge de paix, à la préfecture, à la Commune de Cudrefin et leurs réponses respectives, ainsi que d'autres lettres adressées aux locataires les 18 février et 16 mai 2011, sont sans incidence et figurent déjà pour la plupart au dossier de première instance.

E. 4

L'appelant conteste l'appréciation du juge de paix qui a retenu l'inefficacité du congé et sollicite l'expulsion des locataires dans les meilleurs délais. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le contenu du texte légal est sans équivoque: le bailleur doit fixer un délai de paiement au locataire et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié. Or, dans la lettre de l'appelant du 24 août 2010, ces indications impératives (ATF 117 II 415, JT 1992 I 596; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 663 ss, spéc. p. 667) n'apparaissent pas. Par ailleurs, l'appelant ne soutient pas que d'autres courriers auraient été adressés aux locataires avec un contenu conforme aux exigences de l'art. 257d CO. Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas eu d'avis

comminatoire valablement signifié et que le congé était inefficace. Il a rejeté, à juste titre, la requête d'expulsion.

E. 5

Les autres conclusions de l'appelant ne doivent dès lors pas être examinées, à supposer qu'elles aient déjà été formulées devant le premier juge dans la requête du 1^{er} mars 2011.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

E. 7

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

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