

VD_FINDINFO HC / 2011 / 355 vom 8. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___355

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 355 du 8 juillet 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 355 del 8 luglio 2011

Regeste

NOUVEAU MOYEN DE PREUVE, LOYER, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO, 317 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance entreprise ayant été notifiée aux parties le 30 mai 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010, le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) régit les voies de droit. 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 845 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2

Pour déterminer si le délai d'appel est de dix ou trente jours, il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, les bailleurs avaient requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'appel, interjeté en temps utile et dûment motivé, est ainsi 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) Les faits et moyens de preuves 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 requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). 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. 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). Le Message se réfère toutefois 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. 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, les appelants ont produit une nouvelle pièce en deuxième instance, à savoir le support BVR de C. _____ du 3 novembre 2010. Ils n'expliquent toutefois pas les raisons pour lesquelles ils n'auraient pas été en mesure de produire ce document devant le premier juge, cette pièce étant manifestement antérieure à l'audience du 29 mars 2011 et au jugement du 30 mai 2011. Elle est par conséquent irrecevable.

E. 4

Les appelants reprochent au premier juge de ne pas être entré en matière sur le prononcé d'expulsion alors que les locataires n'ont pas pu démontrer qu'ils se seraient acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire fixé dans la mise en demeure du 17 septembre 2010. a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsque le locataire, après la réception de la chose, 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). Il appartient au bailleur qui entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement d'apporter la preuve que les conditions sont réalisées (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 14 LPEBL p. 192). Les articles 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, il est indispensable que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui conteste la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 c. 3). En l'espèce, cette condition n'est pas réalisée. b) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1): l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Enfin, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir

rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais il doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243ss CPC (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263). La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468ss): - Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. - Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. - La situation juridique est claire. Tel est le cas lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3). c) Le 17 septembre 2010, les bailleurs ont signifié aux locataires qu'ils devaient s'acquitter de la somme de 1'940 fr. représentant les loyers de l'appartement et de la place de parc pour les mois d'août et septembre 2010. Les locataires n'ont pas retiré ces lettres dans le délai de garde de sept jours échéant le 28 septembre 2010. Le délai de paiement imparti à ces derniers courait par conséquent du 29 septembre au 28 octobre 2010. Dans leur requête de protection en cas clair formée devant le juge de paix, les bailleurs ont affirmé que C._____ avait reçu le versement des loyers d'août et septembre 2010, le 2 novembre 2010, soit après le délai comminatoire de la mise en demeure du 17 septembre 2010. Ils n'ont produit aucune pièce à l'appui de cette allégation. Lors de l'audience devant le juge de paix, le locataire B.V._____ a reconnu avoir payé ses loyers des mois d'août et septembre 2010 en retard, à savoir à la fin du mois d'octobre 2010. Il a souligné qu'il ne se rappelait pas de la date exacte du paiement et ne pas être en mesure de produire séance tenante le récépissé postal. Ainsi, lors de son audition, le locataire a contesté les faits tels qu'allégués par les bailleurs, dès lors qu'il a affirmé avoir procédé au paiement des arriérés dus vers la fin du mois d'octobre. Par ailleurs, compte tenu des délais de transactions entre les institutions bancaires et la Poste, il n'est pas non plus exclu que les locataires aient effectué leur paiement dans les délais, le versement n'ayant finalement été crédité qu'ultérieurement sur le compte des bailleurs. Faute de production de pièces permettant la vérification de la date du paiement ou de la réception des montants dus, les allégations du locataire ne sauraient être considérées comme totalement dénuées de tout fondement. De leur côté, les bailleurs ne se sont pas présentés à l'audience devant l'autorité de première instance et n'ont d'aucune manière réfuté, pièces à l'appui, les allégations du locataire. Dans ces conditions, un doute subsiste quant à la date du paiement des loyers d'août et septembre

2010. Partant, on ne saurait reprocher au juge de paix d'avoir considéré que le cas ne pouvait être qualifié de clair au sens de l'art. 257 CPC, les conditions y relatives telles qu'exposées au considérant précédant n'étant pas réalisées.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

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