

VD_FINDINFO HC / 2011 / 403 vom 28. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___403

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 403 du 28 juillet 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 403 del 28 luglio 2011

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 317 al. 1 CPC (CH), 317 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 30 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut 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 (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 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 1'000 fr., la valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'était pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC. Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure également pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire. Il peut en revanche s'agir d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, ce qui signifie que le délai d'appel serait en principe de dix jours, dès lors que la procédure sommaire serait applicable. En l'espèce, bien que le premier juge ait retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté dans son ordonnance le délai (d'appel ou de recours) puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai de trente jours. Le 8 juin 2011, le premier juge, interpellé par le conseil des bailleurs, a toutefois rectifié, en application de l'art. 334 CPC, son erreur de plume, faisant ainsi partir un nouveau délai d'appel de dix jours qui doit être considéré comme respecté par la locataire (ATF 135 III 374 p. 376; ATF 117 Ia 421 c. 2a p. 422; Staehelin, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 2010, n. 27 ad art. 238 CPC p. 1359). L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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^e éd., n. 2399 p. 435). 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").

E. 3

L'appelante invoque la nullité du congé litigieux de l'appartement qui constituerait un logement familial. a) Aux termes de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves. Les parties sont cependant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. C'est dire que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, s'il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 c. 4a p. 238). Au surplus, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007, c. 4.3.1). En l'espèce, le premier juge n'a pas manqué à son devoir d'instruction d'office, dès lors qu'il n'avait pas de motif objectif de penser que l'on était cas échéant en présence d'un logement familial. Cela d'autant plus que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel lors de l'audience du 12 mai 2011, étant rappelé que des exigences plus élevées sont posées quant aux devoirs des parties assistées d'un avocat (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6a ad art. 11 LTB et réf.; TF 4A_519/2010 du 11 novembre 2010, in RSPC 2011 p. 98). L'appelante n'a en effet pas soulevé le moyen tiré de l'absence de notification à l'époux, ni même indiqué que le logement serait un logement de famille. Par ailleurs, le bail à loyer initial, apparemment repris par les nouveaux propriétaires lors de l'acquisition de l'immeuble en 2007, n'indique pas le nombre d'occupants. b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, 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. 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). L'appelante a produit une nouvelle pièce en deuxième instance, à savoir une copie du permis C de son époux. Elle n'explique toutefois pas les raisons pour lesquelles elle n'aurait pas été en mesure de produire ce document devant le premier juge, cette pièce étant manifestement antérieure à l'audience du 12 mai 2011 et à l'ordonnance du 30 mai 2011. Compte tenu de la maxime inquisitoire sociale prévalant en matière de bail (cf. Hofmann/Lüscher, *Le code de procédure civile* p. 196 s. par renvoi de Lachat, in *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2011, n. 34 p. 190), elle est par conséquent irrecevable. Cela vaut même si l'on est en l'espèce en présence d'une norme de droit fédéral impératif (art. 266o CO) et qu'au regard de la doctrine et de la jurisprudence en la matière, l'expulsion prononcée à l'égard d'un seul des deux occupants d'un appartement familial est en principe nulle (SJ 200 I 6 c. 2; Weber, in *Basler Kommentar*, n. 1, 6, 7 et 8 ad art. 266o CO). Sur la base des pièces au dossier de première instance, l'existence d'un logement familial n'est pas établie. c) Au demeurant, à supposer recevable, la copie du permis C de l'époux de l'appelante indique uniquement qu'un dénommé [...] est domicilié [...] à Bussigny, soit à la même adresse que les locaux loués. La pièce n'établit pas, même si le nom de famille est semblable à celui de l'appelante, qu'il s'agirait de son mari. Ce pourrait aussi bien être son frère ou un autre membre de sa famille. On ignore tout autant, le permis de séjour n'étant pas daté et devant avoir été établi, par déduction, en 2007, si [...] est toujours domicilié [...], étant observé que l'art. 169 CC est inapplicable lorsque le conjoint a quitté le domicile définitivement ou pour une certaine durée (ATF 136 III 257; ATF 114 II 396, JT 1990 I 261). La preuve de ce que l'appartement litigieux constitue un logement de famille, qui incombe au locataire qui se prévaut de la nullité de la résiliation (Barrelet, in *Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 4 ad art. 266n CO), n'est de toute manière pas rapportée en l'espèce. d) Pour le surplus, selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Le congé qui ne satisfait pas à cette condition est nul (art. 266o CO). Il est admis que si, en cours de bail, le locataire déplace le logement de la famille, il est tenu d'en faire part au bailleur. Il s'agit là d'une obligation accessoire du locataire. Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Il peut y avoir abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium") (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 2.4 et 2.5), ou dans l'hypothèse où le locataire tait sciemment son mariage pour invoquer ensuite la nullité de la résiliation en vue de retarder le plus possible son expulsion des locaux (Barrelet, *op. cit.*, n. 10 ad art. 266n CO). e) L'appel doit être rejeté sur ces points.

E. 4

S'agissant des autres griefs, l'appelante admet elle-même qu'elle ne s'est acquittée du loyer du mois de décembre que le 1^{er} février 2011, soit après l'échéance du délai comminatoire de trente jours échéant le 17 janvier 2011, et avec un retard de quatorze jours. L'arrêt de la Chambre des recours [...] c. [...], auquel se réfère l'appelante, n'est pas transposable au cas d'espèce quant au montant de 1'000 fr. qui aurait été payé en temps utile. En effet, les sommations en cause sont dans le cas présent sans équivoque quant aux périodes concernées. L'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 5

Par ailleurs, on ne voit pas qu'il y ait eu violation du droit d'être entendu dans le cas présent. Certes, le juge de l'expulsion doit trancher, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé (Hohl, Procédure civile, t. II, 2010, n. 1432 p. 260). Si le congé est frappé d'inefficacité ou de nullité selon l'art. 266o CO parce qu'il ne respecte pas les conditions formelles des art. 266l à 266n CO, le locataire peut se contenter d'attendre que le juge de l'expulsion soit saisi par le bailleur pour soulever alors l'objection d'inefficacité ou de nullité du congé (cf. ATF 121 III 156 c. 1c/bb, cité in Hohl, op. cit., n. 1434 p. 261). En l'espèce, l'appelante s'est adressée à la Commission de conciliation par une requête en annulation de congé le 3 février 2011. Elle a invoqué des "accords tacites" et s'est déclarée à disposition pour une entrevue afin d'exposer à ladite Commission les faits ainsi que les documents justifiant sa position. Le premier juge, en ayant précisé que le fait d'invoquer des accords tacites ne constituait pas un motif d'annulabilité, a bien pris position sur cet argument en le rejetant. Conformément à la maxime inquisitoire sociale et en admettant, à bon droit, l'existence d'un cas clair (cf. Hohl, op. cit., n. 1657 p. 303 et nn. 1659 à 1664 p. 304), il ne lui appartenait pas d'interpeller l'appelante plus avant. Celle-ci aurait dû faire valoir devant le premier juge que l'appartement en cause constituait un logement familial. L'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 6

En conclusion, les moyens étant mal fondés, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

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