

VD_FINDINFO HC / 2014 / 870 vom 31. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___870

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 870 du 31 octobre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 870 del 31 ottobre 2014

Regeste

AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL}, BAIL À LOYER, FICTION DE LA NOTIFICATION, FARDEAU DE LA PREUVE | 269d al. 1 CO, 316 al. 3 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance était supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est 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, tome II, 2 e éd., Berne 2010, 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a).

E. 3

L'appelante conteste la validité de la hausse de loyer. Elle requiert la production de l'original de la pièce n o 4, expliquant notamment que la photocopie d'une enveloppe ne suffit pas à attester de son contenu, qu'une attestation postale ne prouve pas non plus le contenu de l'envoi et que la pièce n o

E. 3.1.1

La formule officielle de majoration du loyer doit être notifiée et reçue par le locataire au moins dix jours avant le début du délai de résiliation du bail (art. 269d al.1 CO). Il s'agit d'un délai de réflexion pour permettre au locataire qui ne désire ni accepter l'augmentation, ni la contester de résilier à temps le contrat. Le délai de dix jours commence à courir le lendemain de la réception de l'avis de majoration. Selon la jurisprudence, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1; ATF 130 III 396 c. 1.2.3, JT 2005 II 87). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, in SJ 1999 I p. 145; CACI 28 juillet 2014/396 c. 3/bb). Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 122 I 97 c. 3b p. 100; ATF 114 III 51 c. 3c et 4). Autrement dit, dans le cas présent, c'est le bailleur qui supporte les conséquences de l'absence de preuve, ce qui signifie que si la notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (cf. ATF 103 V 63 c. 2a). Si des faits juridiquement déterminants restent douteux ou ne sont pas établis, la conséquence de l'absence de preuve est supportée par la partie demanderesse (ATF 119 II 305). Dans une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral a précisé que la règle de l'art.

E. 3.1.2

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC annoté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 c. 3; ATF 129 III 18 c. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le

juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (ATF 5A_877/2013 du 10 février 2014 c. 4.1.3).

E. 3.2

Le 4 mai 2012, la K._____SA a notifié, par recommandé, une hausse de loyer à l'appelante, ce à l'adresse du bail. Il résulte des photocopies figurant au dossier que la notification de hausse de loyer a été effectuée sur une formule officielle et est datée du 4 mai 2012 (pièce n o 3). L'enveloppe d'envoi est également datée du 4 mai 2012 (pièce n o 4) et le justificatif postal de distribution indique que l'appelante a été avisée pour retrait le 7 mai 2012 et que le courrier a été retourné à l'expéditeur comme non réclamé le 15 mai 2012 (pièce n o 5). Certes, ainsi que l'allègue l'appelante, ce justificatif ne comporte pas son nom; peu importe toutefois, dès lors qu'il contient le numéro d'envoi, lequel correspond au numéro indiqué sur l'enveloppe qui a été adressée à l'appelante (à savoir le n o G._____). Dès lors, force est de constater que pour se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification, les bailleurs ont communiqué la hausse de loyer sous pli recommandé, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence précitée. Pour le surplus, l'appelante ne fait valoir aucune circonstance propre à retenir l'existence d'un quelconque doute sur la régularité de la notification. L'ensemble de ces éléments emporte la conviction selon laquelle la notification de la hausse de loyer a été valablement effectuée et il n'y a pas lieu de procéder à une instruction complémentaire à ce sujet. L'appelante invoque une tromperie de la part de la gérance au regard des pièces n os 4 et 102. Or, aucun élément ne permet d'appuyer cette théorie qui doit être écartée sur le vu des pièces du dossier. Pour le reste, l'argumentation concernant la validité de la notification de la hausse du loyer telle qu'exposée par le premier juge peut être reprise, dès lors qu'elle est complète et convaincante. En effet, la notification de hausse de loyer a été effectuée au moyen d'une formule officielle dûment complétée avec l'indication du montant de l'ancien et du nouveau loyer, la date d'entrée en vigueur de la hausse ainsi que les motifs et le calcul de celle-ci. Par ailleurs, il n'existe aucune obligation pour le bailleur de réitérer la notification et/ou de la transmettre par pli simple au locataire lorsque celui-ci ne retire pas le pli recommandé qui lui est adressé. L'appelante a d'ailleurs admis qu'elle avait eu connaissance de la majoration, au moyen des bulletins de versement qui lui avaient été adressés par la gérance. Le fait que la hausse de loyer ait été signée par la K._____SA au nom du bailleur A.P._____, sans mention du nom de B.P._____, n'a aucune conséquence sur sa validité, comme l'a retenu le Tribunal des baux dans son jugement préjudiciel du 23 janvier 2014. Enfin, rien n'indique que la majoration de loyer du 4 mai 2012 ait été assortie d'une résiliation de bail comme le soutient l'appelante. 4. L'appelante requiert une réparation pour les inconvénients que lui aurait causés la présente procédure.

E. 4

est contredite par la pièce n o 102.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 95 al. 3 let. c CPC, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, les dépens comprennent une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie. Une indemnité équitable ne se justifie que si les démarches liées au procès sont d'une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans en être indemnisé, les circonstances et la situation personnelle de l'intéressée devant être prises en compte.

Pourrait ainsi être indemnisée la perte de gain subie par un indépendant (CREC 3 mars 2014/76).

E. 4.2

En l'espèce, on ne discerne aucune circonstance qui justifierait l'octroi d'une indemnité équitable et l'appelante n'articule aucun moyen à cet égard. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

E. 8

CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) s'applique en principe également lorsque la preuve porte sur des faits négatifs. Cette exigence est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire (ATF 106 II 31 c. 2 et les arrêts cités). L'obligation, faite à la partie adverse, de collaborer à l'administration de la preuve, même si elle découle du principe général de la bonne foi (art. 2 CC), est de nature procédurale et est donc exorbitante du droit fédéral – singulièrement de l'art. 8 CC –, car elle ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge se prononcera sur le résultat de la collaboration de la partie adverse ou qu'il tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve (ATF 119 II 305 c. 1/b).

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