

VD_GERICHTE XC12.016660 vom 13. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.016660

FR: VD_GERICHTE XC12.016660 du 13 décembre 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.016660 del 13 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 11 mars 2009, G. _____, d'une part, et M. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces, au premier étage de l'immeuble [...], sis

- 3 - route [...]. Une petite chambre en dessus de la cuisine et une pièce en dessus d'une chambre, ainsi qu'un garage attenant (un box – 1 place) étaient mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie. Les bailleurs habitent le même immeuble, dont ils sont propriétaires. Conclu pour une durée initiale du 1er avril 2009 au 31 mars 2010, le bail se renouvelait de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins deux mois à l'avance pour la prochaine échéance. Fondé sur un taux hypothécaire de 4% et un IPC (indice suisse des prix à la consommation) de 102.7 (décembre 2005 = 100 pts), le loyer net a été fixé à 1'300 fr. par mois. L'art. 3.7 du contrat prévoyait que la variation du taux hypothécaire n'entrait pas en considération dans la fixation et l'adaptation du loyer. L'art. 16 des Dispositions complémentaires spécifiait ce qui suit : "Le (s) locataire (s) est rendu attentif aux défauts d'isolation phonique entre les étages auquel le bailleur a tenté de pallier par des travaux confiés à une entreprise spécialisée, aucune garantie ne pouvant toutefois être donnée quant au résultat de ceux-ci". L'art. 17 prévoyait qu'"un guide d'utilisation, version 10 mars 2009, est joint au présent bail. Le (s) locataire (s) atteste (nt) en avoir pris connaissance et en accepter les conditions". Ce manuel décrivait les consignes à respecter dans la cuisine, en cas de baisse de température en-dessous de – 13°, dans la grande chambre et la petite chambre, en cas de pluie et de vent (s'informer des prévisions météo), afin d'éviter les infiltrations d'eau, et énumérait toute une série de recommandations relatives à la manipulation des fenêtres et d'instructions concernant les escaliers, le garage, le portail et le chauffage.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2

Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC si elle met fin au procès, soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure

- 9 - (Tappy, op. cit.), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, les Grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). Contrairement à la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), le Code de procédure civile ne définit pas la décision partielle par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin; elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision partielle finale (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF). Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 al. 2 CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 8 ad art. 308 CPC ; CACI 2013/59 du 28 janvier 2013). Il convient encore de distinguer la décision partielle de la décision incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC. Entre dans cette notion la décision rendue à titre incident ou préjudiciel lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. A titre d'exemple, on peut citer la question de la prescription du droit allégué ou celle du principe de la responsabilité de la partie défenderesse

- 10 - (cf. Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6951; Staehelin, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 9 ss. ad art. 237, pp. 1350 ss.; Oberhammer, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 2 ss. ad art. 237 CPC, pp. 1086 ss.; Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 308 CPC; voir également les exemples cités par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., 2002, n. 1 ad art. 285 CPC-VD).

E. 1.3

En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement disjoint déclarant irrecevable la conclusion tendant à l'annulation de la résiliation qui a été signifiée à l'appelante le 11 janvier 2012 pour le 31 mars 2012, ce qui a pour conséquence de régler définitivement cette question, dont le sort est indépendant de celui de certaines questions à trancher, qui devront être résolues indépendamment, notamment celle de la question de la réduction du loyer pour défaut de la chose louée de 15%, respectivement 5%, dès le 1er décembre 2011 (conclusions III et V de la demande). Dès lors que la décision entreprise met fin au procès sur certains points, il s'agit d'une décision partielle, assimilée à une décision finale susceptible d'être attaquée par la voie de l'appel. En cas de contestation de la validité du congé, 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. 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 2011 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (le loyer mensuel est de 1'300 fr.), si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a par ailleurs été déposé en temps utile par la

- 11 - locataire qui a un intérêt à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2; Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). 3.

E. 2

Le 10 juillet 2011, M. _____ ont écrit à G. _____ qu'ils lui seraient reconnaissants d'éviter avant 9 heures 30, durant les vacances scolaires, le déplacement de meubles, l'utilisation de l'aspirateur ou de la machine à laver, l'usage d'un marteau ou d'une perceuse, et autres travaux ménagers sources de bruits ou de chocs.

- 4 - En novembre et décembre 2011, G. _____ s'est plainte auprès de M. _____ qu'elle ne pouvait pas accéder librement à son garage et qu'elle souffrait du froid du fait que les fenêtres de son appartement fermaient mal. Par lettre recommandée du 30 décembre 2011, M. _____ a notamment prié G. _____ de respecter les recommandations qui lui avaient été faites le 10 juillet 2010 et revenait sur les instructions mentionnées dans le manuel d'utilisation précité. Par courrier recommandé du 4 janvier 2012, M. _____ a rappelé à G. _____ de ne pas faire de travaux ou activités ménagères produisant des nuisances sonores, respectivement acoustiques, avant 9 heures 30 du matin durant les vacances scolaires. Par lettre recommandée du 6 janvier 2012, il lui a reproché de ne pas avoir fermé les volets de la façade ouest, les 4 et 5 janvier, alors que la tempête "Andrea" sévissait, menaçait la locataire de la poursuivre auprès des autorités juridiques si elle ne se conformait pas à ses obligations, constatait qu'elle garait son véhicule de manière illicite et non conforme aux conventions de stationnement et la priait de s'acquitter immédiatement du loyer, faute de quoi il engagerait les procédures prévues par la loi. Par lettre recommandée du 7 janvier 2012, M. _____ a constaté que le loyer avait été versé sur son compte bancaire, mais relevait ce qui suit : "nous interprétons ce changement de modalité de paiement comme le signe évident d'une dégradation de nos relations et la manifestation claire d'une rupture de confiance, ainsi qu'une volonté affichée de votre part d'éviter de "nous rencontrer" et d'établir un dialogue constructif, basé sur le respect des droits et devoirs de chacun" (...).

E. 3

Par formule officielle adressée à G. _____ sous pli recommandé du 11 janvier 2012, M. _____ ont résilié le bail les liant à celle-ci, pour le 31 mars 2012. Dite formule, agréée le 8 novembre 2007 par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), indique que, selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si le locataire le

- 5 - demande. Elle mentionne que le locataire peut demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation de bail (art. 272 à 272c CO) dans les trente jours

dès réception de l'avis, par une requête écrite adressée à la commission de conciliation compétente, avec indication de la liste desdites commissions, à défaut de quoi la résiliation est réputée acceptée. N'ayant pu remettre cette lettre recommandée à son destinataire, l'agent postal a déposé dans la boîte aux lettres de G. _____, le 12 janvier 2012, une « invitation à retirer un envoi » dès le 13 janvier 2012, au bureau de la poste de [...]. Le 18 janvier 2012, la prénommée a retiré le pli recommandé au guichet de cet office. Par courrier recommandé du 20 janvier 2012, M. _____ a demandé une baisse de loyer pour le 1er avril 2012, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de référence. Par lettre de son conseil du 27 janvier 2012, elle a demandé aux bailleurs de motiver leur congé et leur a imparti un délai au 27 février 2012 pour remédier aux défauts affectant son logement, sous peine de consignation des loyers. Par lettre du 10 février 2012, M. _____ ont en substance décrit divers motifs à l'appui de leur congé et contesté l'existence de défauts, qu'ils imputaient largement au comportement de la locataire.

E. 3.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que le délai de trente jours fixé à l'art. 273 al. 1 CO avait commencé à courir dès le lendemain du jour où l'invitation à retirer un envoi avait été déposée dans sa boîte aux lettres. Elle soutient que la théorie de la réception dite absolue ne s'applique qu'aux délais de droit matériel auxquels il convient d'opposer, comme en l'espèce, les délais procéduraux.

E. 3.2

En vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, la computation d'un délai doit se faire d'après le droit qui fixe ce délai. L'art. 273 al. 2 let. a CO dispose que le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Le Code des obligations, par cette norme, règle le point de départ du délai pour saisir l'autorité de conciliation d'une requête tendant à la prolongation dudit bail et c'est ainsi au regard des principes généraux déduits de l'art. 77 CO, lequel s'applique pour tous les délais fixés par le Code des obligations, qu'il faut déterminer le dies a quo du délai. En effet, l'art. 77 al. 2 CO prévoit que le délai peut courir à partir

- 12 - d'une époque autre que celle de la conclusion du contrat, laquelle est alors arrêtée par la disposition du droit civil matériel qui institue ce délai (ATF 137 III 208 c. 3.1.2). En se référant à la notion de « réception du congé », l'art. 273 al. 2 let. a CO fait partir le délai de la communication unilatérale de volonté du bailleur de résilier le bail (ATF 137 III 208 c. 3.1.1). Quand le dies a quo d'un délai correspond à la communication d'une manifestation de volonté, il faut faire application de la théorie de la réception absolue. Partant, le délai court dès que la manifestation de volonté (i.e. le congé) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant. Lorsque la communication est opérée par lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé et qu'un avis de retrait a été laissé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis de retrait. En matière de bail, il n'est dérogé à la théorie de la réception absolue que dans deux cas, soit pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 c. 2) et celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 c. 2) (sur le tout : TF 4A_471/2013 du 11 novembre 2013 c. 2 ad

CACI 4 juillet 2013/359, qui concerne le point départ du délai de l'art. 273 CO). On doit s'en tenir à cette jurisprudence récente, quand bien même celle-ci ne discute guère la solution contraire de la CACI qui, s'appuyant sur la doctrine majoritaire, avait retenu l'application de la théorie relative (CACI 4 juillet 2013/359, pour une critique de l'arrêt TF 4A_471/2013, cf. Bohnet, (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014).

E. 3.4

En l'espèce, le congé litigieux a été envoyé à l'appelante par courrier recommandé du 12 janvier 2012 et une invitation à retirer un envoi a été déposée dans la boîte aux lettres de celle-ci le 13 janvier 2012. Le point de départ du délai de péremption instauré par l'art. 273 CO se déterminant, selon la jurisprudence précitée, d'après le système de la

- 13 - réception absolue, et pas selon la théorie relative de la réception, le congé litigieux est parvenu dans la sphère d'influence de G._____ le 13 janvier 2012 et le délai de trente jours, fixé à l'art. 273 al. 1 CO, a commencé à courir dès le lendemain, soit le 14 janvier 2012. Il s'ensuit qu'en saisissant le 17 février 2012 la Commission de conciliation de sa demande d'annulation du congé, l'appelante n'a pas contesté le congé en temps utile. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que la conclusion de l'appelante tendant à l'annulation du congé litigieux était irrecevable. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'468 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

E. 4

Par requête du 17 février 2012, G._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation) et pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I.- Le congé donné à la requérante G._____, selon formule officielle du 11 janvier 2012, pour le 31 mars 2012, et portant sur son appartement de 3 pièces, au 1er étage de la maison sise route [...], est nul, subsidiairement annulé. II.- Ordre est donné aux intimés M._____, solidairement entre eux, de remédier dans les 10 jours à compter de la décision à intervenir, au problème de la température insuffisante de l'appartement loué par la requérante.

- 6 - III.- Compte tenu du défaut mentionné sous chiffre II.- ci-dessus, le montant du loyer mensuel net de la requérante est réduit de 15% par mois à partir du 1er décembre 2011 et jusqu'à élimination complète du défaut. IV.- Ordre est donné aux intimés M._____, solidairement entre eux, de réparer, respectivement changer, dans les 10 jours à compter de la décision à intervenir, les fenêtres de l'appartement de la requérante, qui ferment mal. V.- Au vu des défauts mentionnés sous chiffre IV.- ci-dessus, le loyer mensuel net de l'appartement de la requérante est réduit de 5% par mois dès et y compris le 1er décembre 2011, ce jusqu'à élimination complète dudit défaut. VI.- Interdiction est faite à M._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 du Code pénal suisse en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, d'obstruer, de quelque manière que ce soit, la voie d'accès au garage loué par la requérante, sise route [...]. » Le 20 février 2012, M._____ ont écrit qu'ils acceptaient finalement une baisse de loyer de 135 fr. 45 par mois dès la prochaine échéance du bail, mais qu'ils considéraient que celle-ci était

dépourvue d'objet du fait de la résiliation qui intervenait le 31 mars 2012. Le 13 mars 2012, G._____ a déposé auprès de la Commission de conciliation une requête complémentaire, aux termes de laquelle elle concluait à ce que les loyers consignés sur le [...] le restent jusqu'à parfaite exécution des travaux relatifs aux défauts de la température insuffisante de l'appartement loué et des fenêtres qui ferment mal (conclusion VII). Le 20 mars 2012, elle a pris une conclusion supplémentaire VIII en remboursement de la somme de 285 fr. pour des taxes d'épuration payées à tort pour les années 2009, 2010 et 2011. Dans leurs déterminations du 26 mars 2012, M._____ ont pris les conclusions suivantes : "I. Les requêtes de G._____ sont principalement écartées, subsidiairement intégralement rejetées.

- 7 - II. Ordre est donné immédiatement à [...] de libérer l'intégralité des loyers consignés par G._____, notamment sur le compte [...] en faveur des bailleurs/propriétaires M._____." A l'audience du 28 mars 2012, la Commission de conciliation a entendu les parties et leurs conseils, constaté l'échec de la conciliation et délivré à G._____ une autorisation de procéder. Le procès-verbal mentionne que la demanderesse est en droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation, dit délai n'étant pas suspendu pendant les fêtes (art. 145 al. 1 à 3 CPC).

E. 5

Par demande adressée au Tribunal des baux le 30 avril 2012, G._____ a intégralement repris les conclusions I à VIII de ses requêtes des 17 février 2012, 13 et 20 mars 2012. Dans sa réponse du 6 juin 2012, M._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la demande de G._____ est principalement écartée, subsidiairement intégralement rejetée, ordre étant donné à [...] de libérer en leur faveur l'intégralité des loyers consignés par la prénommée.

E. 6

Par décision protocolée au procès-verbal de l'audience du 10 septembre 2012, le Tribunal des baux a décidé de disjoindre les questions de la nullité du congé ainsi que, cas échéant, de la validation de la contestation de ce congé, pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement séparés. Par jugement disjoint du même jour, rendu sans frais, il a prononcé que la résiliation litigieuse était nulle. Par acte motivé du 14 novembre 2012, M._____ ont interjeté appel contre ce jugement, concluant à l'admission de l'appel et à la réforme du jugement en ce sens que la résiliation de bail qu'ils ont adressée à G._____ le 11 janvier 2012, avec effet au 31 mars 2012, est valable.

E. 7

Par arrêt du 4 mars 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a considéré que la résiliation de bail signifiée à G._____ était valable et a admis l'appel. Dès lors que le moyen invoqué par la

- 8 - prénommée, à savoir qu'il s'agissait d'un congé de représailles, n'avait pas été examiné en première instance, la cour de céans a annulé le jugement de première instance et renvoyé la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a par ailleurs relevé qu'il appartiendrait aux premiers juges d'examiner, préalablement, si la commission de conciliation avait été saisie par G._____ de sa contestation du congé litigieux en temps utile, examen auquel le tribunal n'avait pas procédé dans le cadre de son

ordonnance de disjonction, vu la réponse donnée à la question de la nullité de résiliation.
Après avoir entendu les parties à l'audience du 10 juillet 2013, le Tribunal des baux a rendu le jugement querellé. En d roit : 1.

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