

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 mai 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Favrod et M. Abrecht
Greffier : M. Bregnard

Art. 59 al. 2 let. a, 88 et 236 al. 3 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.D.**_____ et **B.D.**_____, tous deux à Vallorbe, demandeurs, contre la décision rendue le 8 février 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.N.**_____, et [...] **B.N.**_____, tous deux à Vallorbe, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 8 février 2012, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la demande déposée par A.D._____ et B.D._____, respectivement usufruitier et propriétaire, à l'encontre de A.N._____ et B.N._____, locataires, la cause étant rayée du rôle.

En droit, les premiers juges ont considéré que les conclusions des demandeurs, tendant à faire prononcer que le contrat de bail les liant aux intimés prenait fin le 1^{er} juin 2012 (I) et à ordonner à ces derniers de restituer et de rendre libre les locaux (II), étaient prématurées. Dès lors, ils ont estimé que les requérants n'avaient pas d'intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte déposé le 9 mars 2012, A.D._____ et B.D._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la décision du 8 février 2012 du Tribunal des baux soit réformée en ce sens que leur demande simplifiée du 1^{er} février 2012 est déclarée recevable et notifiée aux intimés, la procédure suivant son cours, subsidiairement à ce que la décision du 8 février 2012 soit annulée. Les appelants ont joint un bordereau de 12 pièces à l'appui de leur appel.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer conclu le 25 mai 2009 et prenant effet au 1^{er} juin 2009, A.D._____ et B.D._____ ont loué à A.N._____ et B.N._____ un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'340 fr., charges et garage compris.

Le bail se terminait le 1^{er} juin 2010 et se renouvelait aux mêmes conditions de douze en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le 12 octobre 2011, les demandeurs ont, par plis séparés et sur formules officielles, notifié à chaque locataire la résiliation du bail au 1^{er} juin 2012.

Le 5 décembre 2011, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) a confirmé au représentant des demandeurs que les locataires n'avaient pas saisi la Commission de conciliation d'une action en annulation du congé ou en prolongation de bail.

Le 6 décembre 2011, les demandeurs ont déposé devant la Commission de conciliation une requête tendant à ce qu'il soit constaté que le bail à loyer prenait fin le 1^{er} juin 2012 à midi (I) et qu'ordre soit donné aux locataires de rendre libre et vide de tous objets l'appartement pour le 1^{er} juin 2012 à midi (II).

La Commission de conciliation a tenu audience le 30 janvier 2012; les locataires ne se sont pas présentés. La Commission a constaté l'échec de la conciliation et délivré aux demandeurs une autorisation de procéder.

Par demande du 1^{er} février 2012, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté, en substance, que le bail de l'appartement prend fin le 1^{er} juin 2012 à midi (I) et qu'ordre soit donné aux locataires de restituer l'appartement pour le 1^{er} juin 2012 à midi au plus tard (II). A l'appui de leur demande, ils faisaient valoir qu'ils avaient un intérêt à disposer d'une décision permettant l'exécution forcée dans le cas où les locataires ne quitteraient pas les lieux au terme du contrat de bail.

Par courriers séparés du 6 février 2012, les locataires ont été mis en demeure de s'acquitter du loyer de février 2012, d'un montant de 1'340 fr., dans un délai de 30 jours sous menace des conséquences de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

Les loyers de février et mars 2012 n'étant pas payés, les demandeurs ont, par courriers séparés du 9 mars 2012, mis en demeure les locataires de s'acquitter de la somme de 2'680 fr. dans les 30 jours, à défaut de quoi le contrat serait résilié moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois (257d CO).

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 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, JT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur la constatation de la validité de la résiliation d'un contrat de bail. 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. En l'occurrence les locataires n'ont pas contesté la résiliation de bail, si bien que l'on ne saurait appliquer la jurisprudence y relative pour déterminer la valeur litigieuse. Dans le cas d'espèce, il y a lieu de se fonder sur l'intérêt économique des appelants qui peut être assimilé à la valeur que représente l'impossibilité de relouer

les locaux pendant la période où le déguerpissement des locataires ne peut être exécuté par la force publique (TF 4A_72/2007 du 22 août 2007 c. 2.2). Compte tenu du fait que les locataires ont cessé de s'acquitter de leur loyer dès le 1^{er} février 2012 et de la période, postérieure au 1^{er} juin 2012, pendant laquelle les intimés risquent, selon les appelants, de ne pas partir, l'enjeu dépasse le montant de 10'000 fr. si bien que la voie de l'appel est ouverte.

c) Aux termes de l'art. 59 al. 2 CPC, le tribunal n'entre en matière que si le justiciable a un intérêt digne de protection. De manière générale, le justiciable à l'encontre duquel une décision d'irrecevabilité a été rendue a un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée afin d'obtenir qu'il soit statué sur le fond de la cause, et cela indépendamment et sans préjudice du motif d'irrecevabilité retenu par l'instance inférieure (Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, Berne 2008, n. 2392, pp. 917-918 et réf. citées).

Ainsi, les appelants ont un intérêt digne de protection à faire constater par la cour de céans la bonne application du droit par le Tribunal des baux.

d) S'agissant des autres conditions de recevabilité, la décision attaquée a été rendue dans le cadre d'une demande à forme de l'art. 243 CPC (procédure simplifiée), de sorte que le délai est de 30 jours pour former appel ; en outre, le Tribunal des baux a rendu une décision d'irrecevabilité mettant fin au litige au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et les références).

a) 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 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, JT 2010 III 115 ss. spéc. pp. 136 à 139; JT 2011 III 43).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de bail à loyer (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).

b) En l'espèce les appelants ont produit un bordereau de 12 pièces en deuxième instance. Les pièces 1 et 2, soit la demande du 1^{er} février 2012 et l'onglet de pièces qui y était joint, font partie du dossier de première instance.

En ce qui concerne les pièces 3 à 8, elles sont antérieures au 1^{er} février 2012, jour du dépôt de la demande et, en conséquence, irrecevables, les appelants ne démontrant pas en quoi ils auraient été empêchés de les produire à l'appui de leur demande.

Les pièces 7 à 12 étant postérieures à la demande du 1^{er} février 2012, elles sont recevables. En effet, la demande ayant été jugée d'emblée irrecevable, les demandeurs n'ont pas eu l'occasion de produire ces pièces en première instance.

3. a) Les appelants estiment que les premiers juges auraient dû leur reconnaître un intérêt digne de protection. Ils soutiennent qu'ils ont un intérêt à faire constater la fin du bail au 1^{er} juin 2012 et à obtenir la condamnation judiciaire des intimés tendant à la restitution de la chose louée. Selon eux, c'est à tort que le Tribunal des baux a considéré que leur démarche était prématurée. En effet, les appelants sont exposés au risque que les intimés demeurent dans les locaux après le 1^{er} juin 2012 sans s'acquitter du loyer ce qui nécessiterait une nouvelle démarche judiciaire pouvant durer plusieurs mois.

b) Aux termes de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le tribunal n'entre en matière que si le justiciable a un intérêt digne de protection. Une personne qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'elle a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande (Bohnet, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 89 ad art. 59 CPC, pp. 174 et 175).

Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Comme toute action,

l'action en constatation suppose un intérêt. L'intérêt ne doit pas nécessairement être juridique ; il peut être de fait, mais il doit être important et immédiat. Tel est le cas si le demandeur est menacé par l'incertitude concernant des droits ou ceux d'un tiers et qu'une constatation judiciaire pourrait éliminer celle-ci, une action condamnatoire n'étant pas possible (Bohnet, op. cit., n. 5 et 6 ad art. 88 CPC) . Le but de cette action est de clarifier une situation juridique, lorsque les parties sont en désaccord (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 88 CPC) La demande en constat est subsidiaire à une action condamnatoire (art. 84 CPC) ou formatrice (art. 87 CPC; Bohnet, op. cit, n.13 ad art. 88 CPC).

Sous l'ancien droit, les art. 273 al. 1 et 274f al. 2 CO (abrogé le 1^{er} janvier 2011 à l'entrée en vigueur du CPC) conféraient un droit d'action ayant pour objet de faire constater, avec autorité de chose jugée, la validité ou, au contraire, la nullité ou l'inefficacité d'une résiliation de bail (TF 4A_52/2010 du 15 avril 2010 c. 1). Ainsi, le bailleur a un intérêt juridique à faire constater la nullité d'une clause ne disant pas clairement dans quelles conditions le congé peut être donné. Il existe aussi un intérêt à faire constater les conditions d'exercice d'une clause prévoyant la prolongation du bail lorsque le bailleur conteste qu'elles sont réunies, ou un intérêt du locataire à faire constater la fin du bail lorsque celle-ci est contestée par le bailleur et que celui-ci refuse par exemple la restitution des clés ou la libération des sûretés (Bohnet, op. cit., n. 46 à 49 ad art 88 CPC et les réf. citées)

c) En l'espèce, dans leur demande du 1^{er} février 2012, les appelants ont conclu à ce que le Tribunal des baux constate que le bail à loyer prenait fin au 1^{er} juin 2012 (I). Or, les locataires n'ont pas contesté la résiliation de leur bail au 1^{er} juin 2012. Ils n'ont pas saisi la commission de conciliation pour demander l'annulation de la résiliation ou la prolongation du bail. Ils ont d'ailleurs dans plusieurs lettres exprimé leur volonté de déménager, même avant ce terme (cf. notamment pièce 9 de l'onglet de pièces du 9 mars 2012 : « nous serons sûrement partis avant l'échéance de la fin de notre bail »). En l'état, il n'y a aucune incertitude, juridique ou de fait, menaçant les appelants. Ceux-ci n'ont pas d'intérêt important et

immédiat à faire constater la validité d'une résiliation qui n'est pas contestée. Au surplus, la mauvaise foi des intimés ne saurait être présumée et il n'y a dès lors pas lieu de considérer qu'ils ne quitteront pas les locaux à l'issue du bail.

C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré que la demande était irrecevable pour défaut d'intérêt digne de protection.

Il en découle que la seconde conclusion tendant à ce qu'ordre soit donné aux intimés de restituer et rendre libres les locaux le 1^{er} juin 2012 est également irrecevable (art. 236 al. 3 CPC). En outre, les demandeurs ne disposent d'aucun jugement exécutoire antérieur sur la base duquel ils pourraient demander l'exécution forcée.

Le moyen soulevé par les appelants est ainsi infondé.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge des appelants A.D. _____ et B.D. _____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 mai 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Nicolas Saviaux (pour A.D. _____ et B.D. _____),
- M. A.N. _____ et Mme B.N. _____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :