

BGer 4A_311/2019 vom 4. September 2019

Bundesgericht, 2019-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_311_2019

FR: TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019

IT: TF 4A_311/2019 del 4 settembre 2019

Erwägungen

E. 1

Depuis le 30 janvier 2017, V. _____ et W. _____ sont conjointement locataires d'un appartement de quatre pièces dans un bâtiment de la commune de Renens. Ils sont également locataires d'une place de stationnement extérieure. Les loyers mensuels de l'appartement et de la place de stationnement se sont respectivement élevés à 1'565 fr. et à 90 fr. jusqu'au 31 août 2018. Depuis le 1er septembre 2018, le loyer de l'appartement est augmenté à 1'588 francs.

Le 15 août 2018 et par l'entremise de la gérance Y. _____ SA, la bailleresse X. _____ SA a adressé un courrier recommandé à chacun des deux locataires. Sous menace de résiliation des baux de l'appartement et de la place de stationnement, elle les sommait d'acquitter les loyers du mois en cours dans un délai de trente jours. Aucune de ces deux sommations n'était revêtue d'une signature manuscrite; les signatures étaient « scannées ».

Le 25 septembre 2018, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et de la place de stationnement avec effet au 1er septembre 2018.

E. 2

Le 23 août 2018, usant de la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, la bailleresse a ouvert action contre les locataires devant la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. Les défendeurs devaient être condamnés à évacuer et restituer les biens remis à bail.

La Juge de paix était saisie de deux requêtes distinctes, concernant l'une l'appartement, l'autre la place de stationnement. Elle s'est prononcée le 4 décembre 2018. Elle a déclaré les requêtes irrecevables au motif que la situation juridique n'était pas claire.

La Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a statué le 2 mai 2019 sur les recours exercés par la demanderesse. Elle a joint les causes, rejeté les recours et confirmé les ordonnances attaquées.

E. 3

Agissant principalement par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Chambre des recours, de déclarer recevables les requêtes introduites en procédure sommaire, d'accueillir ces requêtes et de condamner les défendeurs à l'évacuation et à la restitution des biens remis à bail.

Les défendeurs n'ont pas été invités à répondre aux recours.

E. 4

La procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l' art. 257 al. 1 let. a et b CPC , cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l' art. 257 al. 3 CPC , le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces conditions est défailante.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

E. 5

Selon l' art. 257d al. 1 et 2 CO , lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

E. 6

Dans la présente contestation, les défendeurs n'ont pas intenté action en annulation des congés sur la base des art. 271, 271a et 273 CO . Devant la Juge de paix, ils ont néanmoins contesté la validité des congés à eux signifiés le 25 septembre 2018. Ils ont fait valoir que les sommations précédemment reçues n'étaient pas revêtues de signatures manuscrites. Selon leur argumentation, leur adverse partie ne les avait donc pas mis en demeure « par écrit » aux termes de l' art. 257d al. 1 CO , d'où il résultait que les conditions d'un congé extraordinaire selon l' art. 257d al. 2 CO n'étaient pas accomplies, que les congés du 25 septembre 2018 n'avaient pas mis fin aux contrats, et que la restitution des biens concernés n'était pas exigible.

Ce moyen de défense est en principe opposable à l'action de la demanderesse en restitution des biens remis à bail. Contrairement à l'opinion de cette partie, parce que ledit moyen est indépendant des moyens d'annulation prévus par les art. 271 et 271a CO , il ne s'est pas

périmé faute d'une action en annulation intentée par les défendeurs dans le délai prévu par l'art. 273 al. 1 CO (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 160; voir aussi ATF 122 II 92 consid. 2d p. 95).

A l'instar de la Juge de paix, la Chambre des recours retient qu'en vertu de l'art. 14 al. 1 CO, un « écrit » selon l'art. 257d al. 1 CO doit porter une signature « écrite à la main » par son auteur. Il n'est pas certain qu'une signature « scannée » équivaille à une signature « écrite à la main », de sorte que, faute d'une situation juridique claire aux termes de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, les requêtes introduites en procédure sommaire ne sont pas recevables.

Devant le Tribunal fédéral, la demanderesse soutient à titre principal que les sommations du 15 août 2018 répondent à l'exigence de la forme écrite prévue par l'art. 14 CO ; à titre subsidiaire, elle soutient que les défendeurs invoquent abusivement le vice de forme; dans les deux hypothèses, elle tient la situation juridique pour claire aux termes de l'art. 257 al. 1 let. b CPC .

E. 7

En matière de bail à loyer, la recevabilité du recours ordinaire en matière civile suppose une valeur litigieuse de 15'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. a LTF). Lorsque la contestation porte sur une action en restitution intentée en procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, la valeur litigieuse correspond à six mois de loyer (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 p. 347). En l'espèce, cette valeur est égale à 10'068 fr.; elle n'atteint pas le minimum ci-mentionné.

E. 8

Le recours en matière civile est recevable sans égard à la valeur litigieuse lorsque la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF).

Une question juridique de principe est en cause lorsque dans l'intérêt général, en particulier dans l'intérêt de la sécurité juridique, une question controversée doit être résolue par la juridiction suprême afin de parvenir à une interprétation et à une application uniforme du droit fédéral (ATF 139 II 340 consid. 4 p. 343; voir aussi ATF 143 III 46 consid. 1 p. 47; 143 II 425 consid. 1.3.2 p. 428). Une question juridique de principe est aussi en cause lorsque la solution déjà adoptée par le Tribunal fédéral est fortement critiquée par la doctrine topique et qu'il s'impose donc de la soumettre à un nouvel examen (ATF 139 II 340, *ibid.*).

Contrairement à l'argumentation de la demanderesse, la présente contestation ne soulève aucune question juridique de principe. Le Tribunal fédéral n'a jamais examiné de manière approfondie la portée de l'art. 14 al. 1 CO en relation avec l'art. 257d al. 1 CO, et il n'existe non plus aucune controverse doctrinale à ce sujet. L'irrecevabilité des requêtes introduites en procédure sommaire n'empêche pas la demanderesse d'intenter aux défendeurs la même action en évacuation et restitution sur la base des mêmes congés, en procédure civile simplifiée conformément à l'art. 243 al. 2 let. c CPC (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.1 p. 347/348). Elle pourra alors soutenir, si elle s'y croit fondée, que l'art. 257d al. 1 CO n'exige pas de signature manuscrite. Elle pourra aussi alléguer et offrir de prouver, le cas échéant, qu'une signature « scannée », sur les sommations notifiées en application de cette disposition, est admise par l'usage conformément aux art. 5 CC et 14 al. 2 CO.

Elucider si les défendeurs invoquent abusivement un vice de forme n'est évidemment pas non plus une question juridique de principe. Il s'ensuit que le recours en matière civile est

irrecevable faute d'une valeur litigieuse suffisante.

E. 9

Le recours constitutionnel subsidiaire est recevable au regard de l' art. 113 LTF .

A l'appui de ce recours, la demanderesse invoque l' art. 5 al. 3 Cst. selon lequel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Son argumentation se limite à un simple renvoi aux développements du recours en matière civile concernant l'abus de droit qui est prétendument imputable aux défendeurs. Ce procédé n'est pas concluant car l' art. 5 al. 3 Cst. vise essentiellement les rapports réciproques des organes étatiques et des particuliers (Benjamin Schindler, in Sankt Galler Kommentar, 3e éd., n° 53 ad art. 5 Cst.); à l'égard des rapports entre particuliers, y compris les personnes morales de droit privé, cette disposition n'est pas destinée à reproduire l' art. 2 CC au niveau de la Constitution. Le recours constitutionnel est ainsi recevable mais privé de fondement, ce qui conduit à son rejet.

E. 10

A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre aux recours et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

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