

FR_GERICHTE 102 2014 247 vom 12. Februar 2015

FR Kantonsgericht, 2015-02-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_247

FR: FR_GERICHTE 102 2014 247 du 12 février 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2014 247 del 12 febbraio 2015

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion des locataires, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). b) La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC. Tribunal cantonal TC Page 3 de 8 Lorsque, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, comme en l'espèce, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer brut (provisions pour frais accessoires incluses) dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire la période qui s'étend jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné, ou jusqu'au jour pour lequel ce nouveau congé a d'ores et déjà été donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 49 et réf. citée). 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 lit. 3 CO consacre l'annulabilité d'une résiliation consécutive à l'annulation d'un congé (TF, arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, consid. 2a, publié in: SJ 1997, p. 493). Toutefois, le délai de trois ans commence à courir à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Dès lors qu'une procédure portant sur la validité du congé signifié aux locataires est toujours pendante entre les parties, le délai de trois ans n'a pas encore commencé à courir. Le loyer étant de 1'440 francs (cf. contrat de bail du 2 septembre 2009), la valeur litigieuse se monte donc au minimum à 51'840 francs (1'440 x 12 mois x 3 ans). Force est de constater que la valeur litigieuse de 10'000 francs sera à l'évidence atteinte lorsqu'un nouveau congé pourra être valablement donné par le bailleur. Dès lors, la voie de droit ouverte contre le jugement du 10 novembre 2014 est l'appel (art. 308 CPC). c) L'acte d'appel a été déposé en temps utile (art. 314 al. 1 CPC). Il est en outre motivé et doté de conclusions (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable en la forme. d) La Cour d'appel jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). e) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut renoncer aux débats et statuer sur pièces.

E. 2

En bref, l'appelante soutient que le premier juge aurait dû prononcer l'expulsion demandée, dès lors que la situation juridique est parfaitement claire et que la résiliation de bail a été valablement notifiée aux locataires. D'une part, invoquant une violation des art. 462 CO et 9 Cst., l'appelante soutient que E. _____ n'a en aucun cas outrepassé ses prérogatives et qu'en tout état de cause, il était parfaitement habilité à engager valablement B. _____ SA par sa seule signature en vertu des règles qui régissent le statut de mandataire commercial au sens des art. 462 ss CO. D'autre part, invoquant une violation des art. 132 CPC et 5 Cst., l'appelante estime que le Président a fait montre de formalisme excessif en rejetant la requête d'expulsion qu'elle a déposée, sans lui accorder au préalable un délai pour produire une procuration. Enfin, l'appelante allègue que c'est essentiellement à des fins dilatoires que les intimés se sont prévalus de la nullité de la résiliation du bail, ce qui constitue un abus de droit et ne mérite aucune protection. Pour sa part, le Président a rejeté la requête d'expulsion qui lui a été soumise, au motif que les deux signataires des formules officielles de congé du 19 mars 2014 – et des lettres qui les accompagnaient – ne pouvaient pas valablement représenter B. _____ SA, qui est constituée en société anonyme. Il a ainsi retenu que, nonobstant son statut de directeur de la gérance précitée, E. _____ ne disposait pas de la signature individuelle. Quant à F. _____, le premier juge a relevé qu'elle n'est pas mentionnée au registre du commerce comme étant habilitée à représenter la société et qu'on ignore tout du reste de sa fonction au sein de la société. Dans ces circonstances, à défaut d'une quelconque procuration expresse au dossier, le Président a Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 considéré que le congé litigieux était entaché d'un vice de forme qui entraînait sa nullité. La Cour ne partage pas cet avis (cf. infra).

a) Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et lorsque la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF, arrêt 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (SUTTER-SOMM/ LÖTSCHER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2e éd., 2013, n. 5 ad art. 257 CPC, pp. 1671-1672; GÖSKU, *Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar*, BRUNNER/GASSER/SCHWANDER HRSG, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497; ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (BOHNET, note in *Revue suisse de procédure civile [RSPC]* 2013 p. 140; BOHNET, *Le défendeur et le cas clair*, Newsletter Bail.ch décembre 2012 p. 2). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection dans les cas clairs. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let.

a CPC; JT 2011 III 146; TF, arrêt 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 consid. 2.1 s'agissant de la production de pièces). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2). b) A teneur de l'art. 718 CO, le conseil d'administration représente la société anonyme à l'égard des tiers (al. 1 in initio). Selon l'alinéa 2 de cette même disposition, le conseil d'administration peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs). L'art. 718a al. 2 CO permet, quant à lui, d'inscrire au registre du commerce – et donc d'opposer au tiers (cf. art. 933 al. 1 CO) – une forme particulière de restriction du pouvoir de représentation, à savoir la représentation collective (ou commune) de la société (ATF 121 III 368 consid. 3 et 4 p. 372 ss); pour engager la société, plusieurs représentants autorisés doivent agir ensemble, en apposant collectivement leur signature. En cas de représentation collective, la signature d'un seul Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 représentant ne lie pas, en principe, la société. Il peut toutefois être remédié ultérieurement au défaut de pouvoir de représentation. Outre le système (légal) de représentation qui vient d'être exposé, une société anonyme peut parfaitement se faire représenter selon le mécanisme découlant des art. 32 ss CO, c'est-à-dire en autorisant un représentant (personne physique ou personne morale) à effectuer un acte juridique avec un tiers, lequel produit effet directement en faveur de la société. Lorsqu'un représentant a la volonté d'agir au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement, si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement, si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO); troisièmement, si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO). S'agissant de ce dernier cas de figure, l'art. 38 al. 1 CO prévoit expressément la ratification postérieure d'actes juridiques qui auraient été passés par une personne sans pouvoirs de représentation. Cette disposition peut être appliquée par analogie aux organes d'une personne morale. Si une personne qui ne peut engager une société que par une signature collective a agi seule, son acte peut être validé postérieurement par l'approbation de la société représentée; cette approbation peut aussi être donnée tacitement (ATF 131 III 511 consid. 3.1; ATF 128 III 129 consid. 2b; TF, arrêt 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2; TF, arrêt 9C_446/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1 et réf. citées). c) En l'espèce, force est de constater, à l'instar de ce qui a été retenu par le premier juge, qu'aucun des deux signataires des formules officielles de congé et des lettres qui les accompagnaient, adressées le 19 mars 2014 par B. _____ SA à chacun des locataires, ne pouvaient obliger cette société, selon les inscriptions figurant au registre du commerce. S'agissant de E. _____, directeur, il dispose de la signature collective à deux. Or, F. _____, secrétaire, ne figure pas au nombre des personnes autorisées à représenter la société. Ceci étant dit, il ne fait aucun doute que les signataires des formules de congé et des lettres d'accompagnement ont manifesté expressément leur volonté d'agir au nom de B. _____ SA (cf. art. 32 al. 2 CO), du moment qu'ils ont apposé leurs signatures immédiatement en dessous de cette raison sociale, dactylographiée en caractères gras. D'autre part, il n'existe

aucun indice laissant à penser que le conseil d'administration de la gérance précitée n'avait pas octroyé au directeur et à F._____, signataires des deux actes susmentionnés, les pouvoirs suffisants pour la représenter envers des locataires des immeubles dont elle a la gestion, singulièrement pour communiquer aux locataires la résiliation de leur bail. Quoiqu'il en soit, force est de constater que la représentée – à savoir la gérance – a ratifié explicitement (cf. art. 38 CO) les actes accomplis en son nom par les deux signataires. En effet, dans un courrier daté du 3 octobre 2014, signé par E._____, directeur, et G._____, administrateur – bénéficiant de la signature individuelle –, B._____ SA informait les locataires qu'elle allait demander leur expulsion face au refus de ces derniers de quitter les locaux qu'ils occupent illicitement depuis le 30 septembre 2014. C'est donc à tort que le premier juge a considéré, dans un premier temps, que les deux signataires des formules officielles de congé du 19 mars 2014 – et des lettres qui les accompagnaient – ne pouvaient pas valablement engager B._____ SA et, dans un second temps, que le congé signifié aux locataires était nul. En tout état de cause, si le premier juge nourrissait des doutes concernant l'étendue des pouvoirs de représentation de E._____ et/ou de F._____, il lui incombait de les dissiper en réclamant la production d'une procuration expresse, sous peine de Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 tomber dans le formalisme excessif. En définitive, comme le soutient à juste titre l'appelante, le Président aurait dû conclure que la situation relevait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que le congé donné le 19 mars 2014 pour le 30 septembre 2014 était parfaitement valable, faute d'avoir été contesté par les locataires en temps utile pour le surplus (cf. art. 273 al. 1 CO). Il s'ensuit l'admission de l'appel sur ce point. Par voie de conséquence, la décision attaquée est réformée en ce sens que l'expulsion des locataires est prononcée.

E. 3

L'appelante a également formulé des conclusions tendant à l'exécution de la décision d'expulsion auxquelles il y a lieu de faire droit, compte tenu du fait qu'elle avait déjà pris des conclusions dans ce sens en première instance (cf. requête d'expulsion du 3 octobre 2014; art. 236 al. 3 CPC; CPC-TAPPY, art. 236 N 21; D. GASSER, *Die Vollstreckung nach der Schweizerischen ZPO*, *Anwaltsrevue* 2008, 340 ss, 342).

E. 4

En première instance, les locataires sollicitaient une prolongation du bail (cf. réponse du 29 octobre 2014), invoquant implicitement des motifs humanitaires. Dans le cadre de la procédure d'expulsion à proprement parler, une prolongation du bail ne saurait être accordée, compte tenu du fait que les locataires n'ont pas saisi la commission de conciliation en temps utile d'une contestation du congé, respectivement d'une demande en prolongation du bail. Dans ce contexte, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in *Cahiers du Bail* 3/1997 pp. 65 ss, consid. 2b p. 68; TF, arrêt 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n° 63, p. 672). En revanche, de tels motifs peuvent – et doivent – être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (cf. ATF 117 Ia 336 consid. 2b). En l'espèce, il y a lieu de constater que les locataires avaient jusqu'au 30 septembre 2014 pour quitter les locaux qu'ils occupent depuis cette date illicitement; ce délai a été prolongé de facto en raison de la présente procédure. Dès

lors, au vu des motifs invoqués par les locataires, la Cour est d'avis qu'il y a lieu de surseoir à l'exécution forcée de l'expulsion prononcée jusqu'au 31 mars 2015. Un tel délai respecte le principe de proportionnalité et est dès lors conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

E. 5

Vu le sort de l'appel, les frais sont mis à la charges des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, ce qui est le cas en l'espèce, compte tenu de l'admission de l'appel, elle se prononce également sur les frais – exclusivement sur les dépens en l'occurrence (art. 116 CPC et 130 LJ) – de la première instance (CPC-JEANDIN, art. 327 N 9; Peter VOLKART, DIKE-KOMM-ZPO, art. 327 N 12). a) S'agissant des dépens de première instance, il n'y a pas lieu d'en allouer dans le cas d'espèce, la requérante n'ayant pris aucune conclusion dans ce sens à l'appui de sa requête d'expulsion du 3 octobre 2014. Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 b) S'agissant des dépens de deuxième instance en revanche, ils sont mis à la charge des intimés, au vu des conclusions prises par l'appelante à ce sujet. Conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. e, 64 al. 2 et 68 al. 4 RJ) et compte tenu de la nature, de la difficulté, de l'ampleur et des circonstances particulières de la procédure ainsi que du travail nécessaire de l'avocate de l'appelante, l'indemnité globale due à cette dernière à titre de dépens est fixée pour l'instance d'appel à 1'200 francs, débours compris, mais TVA à 8 % en sus par 96 francs. la Cour arrête: I. L'appel est admis. Partant, la décision du Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye du

E. 10

novembre 2014 est réformée et a désormais la teneur suivante: " 1. La requête d'expulsion déposée le 3 octobre 2014 par A. _____ à l'encontre de C. _____ et D. _____ est admise. Partant, injonction est donnée à C. _____ et D. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, de libérer les locaux, qu'ils occupent illicitement, jusqu'au 31 mars 2015, à midi. 2. En cas d'insoumission à la présente décision dans le délai imparti, et une fois celle-ci entrée en force de chose jugée, A. _____ est autorisée à faire évacuer les locaux avec le concours de la force publique, à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à son exécution. 3. Les frais d'exécution sont mis à la charge de C. _____ et D. _____, solidairement entre eux. Ils seront avancés, vis-à-vis de l'Etat, par A. _____. 4. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens." II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. III. Les dépens de deuxième instance sont mis à la charge de C. _____ et D. _____, solidairement entre eux. Il est alloué à A. _____, à la charge de C. _____ et D. _____, une indemnité globale de 1'200 francs à titre de dépens, débours compris, mais TVA en sus par 96 francs. IV. Communication. Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 12 février 2015/lda Président Greffier .

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