

VD_FINDINFO HC / 2014 / 443 vom 10. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___443

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 443 du 10 juin 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 443 del 10 giugno 2014

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, COMPENSATION DE CRÉANCES, COMPTE COURANT, INVITATION, ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, SOCIÉTÉ ANONYME, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE, ANNULABILITÉ, VICE DE FORME, NOUVEAU MOYEN DE PREUVE | 124 al. 1 CO, 124 al. 3 CO, 257d al. 2 CO, 700 CO, 706a al. 1 CO, 257 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail prévoyant un loyer mensuel de 1'300 fr. par mois. En prenant en considération la période de protection de trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO), la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimée a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

E. 2

a) 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. 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 (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, le bordereau de pièces produit en deuxième instance par l'appelant est identique à celui figurant dans le dossier de première instance. Il est en conséquence recevable. En revanche, le courriel du 1^{er} avril 2011, dont on ignore s'il s'agit d'un projet ou s'il a été envoyé est contemporain de l'audience de première instance. Cette pièce nouvelle est irrecevable, dès lors que l'appelant n'a pas invoqué ni a fortiori démontré en quoi les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées.

E. 3

Le premier juge a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées. 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 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 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, 2^e 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 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). 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 c. 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 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s'agissant de la production de pièces; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). 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 c. 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 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). C'est au regard de ces principes qu'il convient d'examiner les moyens de l'appelant. b) L'appelant fait valoir que dès lors qu'il n'a pas été directement convoqué à

l'assemblée générale de l'intimée du 22 février 2012, mais par l'intermédiaire de son conseil en violation des statuts, la décision nommant T. _____ administrateur de la société est nulle. Il soutient en conséquence que celui-ci ne pouvait valablement résilier le bail en cause. Selon la doctrine, sauf le cas de l'assemblée générale universelle prévue à l'art. 701 CO, le vice dans la convocation n'entraîne que l'annulabilité des décisions prises par l'assemblée générale et non la nullité de celles-ci (Peter/Cavadini, Commentaire romand, 2008, n. 9 ad art. 700 CO, p. 998 et référence). Les décisions annulables doivent être attaquées en justice dans un délai de deux mois dès l'assemblée générale, sous peine de péremption (art. 706a al. 1 CO). En l'espèce, l'appelant n'a pas allégué ni établi avoir contesté en justice la décision de nomination de l'administrateur T. _____ dans le délai de deux mois dès l'assemblée générale du 22 février 2012. Nonobstant l'éventuel vice dans la convocation à cette assemblée, cette décision est donc pleinement valable. La situation juridique et de fait étant claire, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le moyen de l'appelant était inopérant. c) L'appelant conteste l'existence d'une dette de loyer, dès lors que son compte courant d'associé a toujours été créditeur. Selon l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. L'art. 124 al. 1 CO précise que la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer, les usages particuliers du commerce en matière de compte courant étant réservés (art. 124 al. 3 CO). Selon la doctrine et la jurisprudence, le contrat de compte courant est le contrat par lequel deux personnes, pour une certaine période comptable ou jusqu'à un certain montant s'accordent d'un délai de paiement de sorte que seul le résultat du décompte, appelé solde, est l'objet d'une créance, savoir un accord de volonté en vue de substituer à la pluralité des créances réciproques une créance unique, celle du solde (Chaudet/Cherpillod/Landrove, Droit suisse des affaires, 3 e éd., 2010, n os 2404 et 2405, p. 483 et références). L'expression « compte courant » n'est pas décisive, car elle peut désigner simplement une forme de comptabilité ; sont importantes en revanche l'existence de balance périodique et de reports à compte nouveaux (ATF 40 II, 405 JT 1914 I 625 cité par Braconi/Carron/Scyboz, CO annoté, 9 e éd. 2013, p.107). En matière non bancaire, le contrat de compte courant ne se présume pas et doit donc faire l'objet d'une convention expresse (Chaudet/Cherpillod/Landrove, op. cit., n° 2408, p. 484 et référence). En l'espèce, la simple mention « compte courant créanciers actionnaires » ne peut, vu les considérations qui précèdent, induire l'existence d'un contrat de compte courant au sens de la doctrine et de la jurisprudence susmentionnée entre les parties, mais atteste plutôt une forme de comptabilité. L'existence de ce compte ne dispensait donc pas l'appelant d'invoquer la compensation pour que celle-ci soit effective. En outre, dans le cadre de l'art. 257d CO, la déclaration de compensation devait intervenir, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, dans le délai de sommation de trente jours pour faire obstacle à la résiliation du bail (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C_140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; CACI 28 novembre 2011/376). Là également, la situation juridique et de fait est claire et c'est à juste titre que le premier juge n'a pas retenu le moyen de l'appelant. d) Le recourant conteste qu'un contrat de bail ait été conclu par les parties. Il ressort toutefois des pièces du dossier que l'intimée a conclu un contrat de bail relatif à l'appartement en question avec la société O. _____ Sàrl, dont le seul gérant était l'appelant. Cette société a été radiée en décembre 2011. Depuis lors l'appelant a repris le bail à son nom, ce qui ressort notamment du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'intimée. L'appelant y confirme

être le locataire de l'appartement en question, ce qu'il n'a jamais contesté. Là également, la situation juridique et de fait est claire. e) Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois. La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). En l'espèce, l'ordonnance retient que l'appelant reconnaissait devoir les loyers en cause. L'arriéré n'a pas été acquitté ni fait l'objet d'une déclaration de compensation dans le délai imparti le 12 juillet 2013. L'art. 257d al. 2 CO donnait donc le droit à l'intimée de résilier le bail en cause pour le 30 septembre 2013 et d'obtenir du premier juge l'expulsion de l'appelant.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'347 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux étant passé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour qu'il les libère.

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