

VD_FINDINFO HC / 2015 / 1025 vom 1. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___1025

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1025 du 1 décembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1025 del 1 dicembre 2015

Regeste

SIGNATURE, SIGNATURE INDIVIDUELLE, ABUS DE DROIT, EXPULSION DE LOCATAIRE, PROTECTION DES LOCATAIRES, DEMEURE, SOMMATION | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a). Les loyers mensuels étant de 1'990 fr. au total, la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

E. 3

a) Pour les appelants, dès lors que les avis comminatoires adressés par l'intimée le 11 mai 2015 ne respectaient pas l'exigence de la forme écrite imposée par la loi, ils seraient nuls et ne sauraient déployer d'effets. b/aa) L'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est subordonné à l'exigence de la forme écrite, sous peine de nullité (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 35 ad art. 257d CO). Il doit ainsi respecter le prescrit des art. 12 à 15 CO en particulier s'agissant des exigences relatives à la signature (Bisang et al., SVIT-Kommentar, 2008, n. 24 ad art. 257d CO). Aux termes de l'art. 14 al. 1 CO, la signature doit être écrite à la main par celui qui s'oblige. Celle qui procède de quelque moyen mécanique n'est tenue pour suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage, notamment lorsqu'il s'agit de signer des papiers-valeurs émis en nombre considérable (art. 14 al. 2 CO). Le recours à la signature par fac-similé n'est admis que très restrictivement. On ne saurait à cet égard reconnaître l'existence d'un usage lorsque la loi impose la forme écrite, de sorte que l'art. 14 al. 2 CO ne trouve jamais application dans ces cas (Schönenberger/Jäggi, Zürcher Kommentar, 1973, n. 14 ad art. 14 et 15 CO). Le Tribunal fédéral a en particulier nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cas d'une majoration de loyer notifiée au moyen d'une formule officielle (cf. art. 269d al. 1 CO) comportant une signature par fac-similé (TF 4C.110/2003 du 8 juillet 2003 consid. 3.4 et 3.5). bb) Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition constitue une règle de droit matériel que le juge doit, dans toutes les instances, appliquer d'office lorsque les circonstances de nature à créer ou à éteindre un droit en application de cette règle sont alléguées et prouvées conformément à la procédure applicable (ATF 133 III 497 c. 5.1 ; ATF 137 V 82 c. 5.6). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit (ATF 127 III 506 c. 4a). L'exigence d'une signature manuscrite vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2). De même, l'abus de droit a également été opposé à un couple de locataires qui se prévalaient du fait que seule une des deux mises en demeures qui avaient été adressées à chacun d'eux comportait une signature manuscrite, l'autre exemplaire n'en étant apparemment pas pourvu. Le Tribunal fédéral a rappelé à cet égard que le but de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO était de donner un délai suffisant au locataire pour régler le solde dû et de lui offrir une dernière chance d'échapper aux conséquences pénibles d'une résiliation, en ce sens qu'il doit lui être clairement indiqué quel montant il doit verser et dans quel délai il doit le faire s'il entend éviter la résiliation de son contrat de bail. Dès lors que l'une des comminations portait la signature manuscrite, on devait admettre que l'identité de l'auteur de la manifestation de volonté n'était pas douteuse et que sa volonté était clairement exprimée (TF 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.1.2). cc) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et 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

consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substantiiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). 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, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). 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). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). c) En l'espèce, le premier juge a reconnu l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, considérant notamment que les locataires n'avaient pas apporté d'éléments suffisants permettant d'exclure l'application de cette disposition. Il a estimé en particulier que, contrairement à ce que les locataires avaient soutenu dans leurs déterminations du 4 septembre 2015, les mises en demeure qui leur avaient été adressées le 11 mai 2015 étaient valables. Au regard de la jurisprudence fédérale précitée, force est toutefois de constater que les arguments avancés par les appelants quant à une éventuelle nullité des mises en demeure n'étaient pas sans pertinence. D'une part, le Tribunal fédéral a déjà nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cadre d'une majoration de loyer signifiée au moyen d'une formule officielle munie uniquement de signatures en fac-similé (cf. consid. 3b/aa supra). D'autre part, quand bien même le Tribunal fédéral a par exemple déjà reconnu l'existence d'un abus de droit à invoquer un vice de forme lorsque seul un exemplaire d'une mise en demeure adressée à des époux n'était pas muni d'une signature manuscrite (cf. consid. 3b/bb supra), il ne s'est cependant pas encore prononcé sur l'existence éventuelle d'un abus de droit à invoquer un vice de forme s'agissant d'une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO comportant uniquement des signatures en fac-similé. Il s'ensuit que la situation juridique relative à la validité des mises en demeure

ne pouvait être considérée comme claire sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée. Dans ces circonstances, le premier juge aurait donc dû constater l'irrecevabilité de la requête en cas clair qui lui a été remise par l'intimée en date du 6 août 2015.

E. 4

En définitive, l'appel doit être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens que la requête en cas clair déposée le 6 août 2015 par D. _____ SA est irrecevable, que les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de la requérante et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), l'avance de frais effectuée par les appelants leur étant remboursée par l'intimée. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les appelants n'en ayant pas requis et n'étant du reste pas assistés d'un mandataire professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. b CPC).

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