

VD_FINDINFO HC / 2017 / 104 vom 25. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___104

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 104 du 25 janvier 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 104 del 25 gennaio 2017

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). 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 part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel (4'000 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 2

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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références). 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 ; CACI 23 décembre 2016/715 consid. 2).

E. 3

Les appelants reviennent tout d'abord sur le paiement irrégulier du loyer en 2016, qui s'expliquerait du fait de la faillite de l'employeur de l'appelante, fait sur lequel les appelants n'ont pas eu d'emprise. Les intimés, pour leur part, relèvent que les appelants ont pris du retard dans le paiement du loyer depuis l'année 2013 et que l'employeur de l'appelante n'a jamais été en faillite. Ils soulignent encore que les appelants ne sont toujours pas à jour dans le règlement de leurs loyers (ou indemnités pour occupation illicite), puisque leur dernier versement solde le loyer du mois d'août 2016 et qu'ils restent ainsi leur devoir 16'000 francs. La faillite de l'employeur de l'appelante, qui constitue une circonstance nouvelle, ne peut être prise en considération en appel (cf. consid. 2 supra). Cela importe toutefois peu, puisque les appelants ne contestent pas ne pas s'être acquittés de l'entier de l'arriéré des loyers dus dans le délai comminatoire. Le grief est par conséquent infondé et doit être rejeté.

E. 4

Les appelants discutent ensuite des signatures figurant sur les mises en demeure et sur les formules officielles de résiliation de bail, relevant qu'elles ne sont pas les mêmes. Ils prétendent à cet égard qu'ils ne connaîtraient pas l'identité exacte de leurs auteurs respectifs et qu'ils ignoreraient si ces personnes ont la qualité juridique pour notifier les actes en question. Ils estiment ainsi que les mises en demeure non valablement signées seraient nulles. Les intimés, quant à eux, précisent que les mises en demeure ont été signées de la plume de leur agent d'affaires, alors que les formules officielles de résiliation de bail ont été signées sur son ordre par sa collaboratrice et ancienne stagiaire, lesquels ont tous deux les pouvoirs de les représenter. Les mises en demeure, produites en original, ont été écrites sur le papier à en-tête de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder et il est clairement fait mention du nom « P. Stouder » en guise de signature. Dans la mesure où cet agent d'affaires a indiqué expressément en préambule avoir été constitué mandataire par A.J. _____ et B.J. _____, on ne saurait dire que les mises en demeure sont nulles. L'argument des appelants est donc infondé et doit être écarté.

E. 5

Les appelants font encore valoir que les résiliations qui leur ont été signifiées seraient nulles, dès lors qu'elles émaneraient d'un seul des cobailleurs. Les intimés retiennent à cet égard que les mises en demeure font clairement état du fait que les démarches étaient entreprises tant par B.J. _____ que par A.J. _____ et que, du reste, les formules officielles de notification de résiliation de bail renvoyaient expressément aux courriers du 18 mai 2016, signé par l'agent d'affaires Pascal Stouder, par lequel il a précisément informé les locataires qu'il avait été constitué mandataire par B.J. _____ et A.J. _____. Les appelants devaient ainsi inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation. Les intimés relèvent encore qu'il serait de pratique courante que les gérances habilitées à représenter les bailleurs signifient un congé à leur nom sans faire mention du nom des

propriétaires de l'immeuble, ce qui rendrait sans importance le fait que seul le nom de l'appelant figure sur les formules officielles en question. En l'espèce, comme l'ont relevé les intimés, la sommation du 18 mai 2016 avait été signée par l'agent d'affaire Pascal Stouder qui déclarait expressément avoir été constitué mandataire par les deux bailleurs A.J._____ et B.J._____ et qui était effectivement au bénéfice d'une procuration signée le même jour par les deux bailleurs. Tant le Tribunal fédéral (TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1.2.2) que la Cour de céans (CACI 13 février 2015/81 consid. 3c) ont jugé que le fait pour les locataires de se prévaloir de l'éventuel vice affectant le pouvoir de représentation du mandataire de la partie bailleuse – dès lors que seul l'un des cobailleurs était formellement mentionné sur la formule officielle de résiliation de bail, signée par le représentant – n'apparaissait pas compatible avec les règles de la bonne foi. Comme dans l'arrêt précité (CACI 13 février 2015/81 consid. 3c), il faut ainsi considérer que, dans les circonstances de l'espèce, les appelants, qui invoquent l'absence du nom de l'un des bailleurs sur la formule de congé, commettent un abus de droit dès lors qu'ils n'avaient pas intérêt à ce que tous les noms des bailleurs y figurent et qu'ils savaient, de surcroît, que le représentant agissait au nom des deux cobailleurs puisqu'ils en avaient été expressément informés par courriers du 18 mai 2016.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 680 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TJFC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés un montant de 1'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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