

VD_FINDINFO HC / 2017 / 1100 vom 23. November 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___1100

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 1100 du 23 novembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 1100 del 23 novembre 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

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. 1 a). Au vu du montant du loyer de l'appartement en cause, la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al.

E. 1.2

L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134).

Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135).

E. 3

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. citées). Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. Dans ce cas, la décision est définitive et elle est revêtue de l'autorité de la chose jugée une fois entrée en force. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable. Le litige demeure entier (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 23 ad art. 257 CPC et la réf. citée).

E. 4

A l'appui de leur appel, B.B. _____ et A.B. _____ (ci-après : les appelants) ont produit une série de pièces, qui sont recevables, dès lors qu'elles figuraient déjà au dossier de première instance.

E. 5.1

Les appelants font valoir que le bail ne comporterait pas de double signature, alors que la bailleresse L. _____ (ci-après : l'intimée) ne pourrait pas être engagée par la signature individuelle de ses membres selon l'inscription au Registre du commerce. Ils en déduisent que la procédure d'expulsion serait invalide.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Une inscription au Registre du commerce constitue un fait notoire (ATF 138 III 557 consid. 6.2 ; ATF 135 III 88 consid. 4.1 ; TF 4A_412/2012 du 4 mai 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2, SJ 2012 I 377 ; TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3, RSPC 2014 p. 34), qui peut être retenu d'office, y compris en deuxième instance (TF 4A_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.3, non publié in ATF 138 III 294 ; TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3).

E. 5.3

En l'espèce, l'intimée est engagée par la signature collective à deux de ses administrateurs. Les appelants ne peuvent cependant rien en déduire en leur faveur. Ils ont en effet occupé les locaux faisant l'objet du contrat et payé certains loyers, sans que cela fasse l'objet de la moindre contestation de la part de la bailleuse. La validité du contrat de bail – ensuite d'une ratification tacite des parties – ne fait pas de doute.

E. 6.1

Les appelants font encore valoir que la procuration à l'agent d'affaires Martine Schlaeppli ne serait pas valable, car elle ne comporterait pas la double signature des représentants autorisés à signer de l'intimée. La sommation et la résiliation auraient ainsi été données par un représentant sans pouvoirs.

E. 6.2.1

La production de pièces nouvelles et l'allégation de faits nouveaux en deuxième instance sont exclues dans les procédures sommaires pour cas clairs, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

E. 6.2.2

La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral, lequel peut émaner d'un représentant d'une partie au contrat. De manière générale, la manifestation de volonté de celui qui agit au nom d'autrui lie le représenté lorsque le représentant dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (art. 32 al. 1 CO) ou lorsque le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO) ou encore lorsque le tiers peut se fier de bonne foi aux pouvoirs qui lui sont communiqués (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO) (ATF 131 III 511 consid. 3.1 ; TF 4A_478/2015 du 20 mai 2016 consid. 3.1). Le refus de l'acte pour défaut de procuration doit intervenir en principe immédiatement, avec pour effet l'invalidité de l'acte (TF 4A_478/2015 du 20 mai 2016 consid. 3.1). Une personne morale, tout comme une personne physique, peut désigner un représentant, selon les mécanismes généraux des art. 32 ss CO, pour accomplir en son nom un ou plusieurs actes déterminés, même si le représentant est l'un de ses organes (cf. CACI 8 mars 2013/138 et la réf. citée), le pouvoir de représenter une société ne devant pas nécessairement faire l'objet d'un écrit ni être inscrit au Registre du commerce, mais pouvant être donné tacitement (ATF 96 II 439, rés. in JdT 1971 I 376).

E. 6.3.1

En l'espèce, l'absence prétendue de pouvoirs du mandataire de l'intimée n'a pas été alléguée par les appelants en première instance, alors qu'elle aurait dû et pu l'être. Elle ne saurait être prise en compte dans la procédure de deuxième instance. Par voie de conséquence, le moyen est irrecevable.

E. 6.3.2

Au demeurant, à supposer recevable, il serait infondé. En effet, les appelants n'ont jamais mis en doute les pouvoirs de l'agent d'affaires au moment de la signification de la résiliation, ni d'ailleurs en première instance. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de remettre en cause lesdits pouvoirs, étant rappelé qu'une personne morale peut désigner un représentant dont le pouvoir de représenter ne doit pas nécessairement faire l'objet d'un écrit ou d'une inscription au Registre du commerce, mais peut être donné tacitement.

E. 7

Pour le surplus, les appelants ne remettent à juste titre pas en cause que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. Il n'y a ainsi pas lieu d'y revenir.

E. 8

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants B.B. _____ et A.B. _____, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

E. 9

Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2). En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 27 novembre 2017 comporte une erreur d'écriture manifeste, en ce sens qu'il mentionne que l'appartement à libérer se situe à [...], [...] au lieu de [...]. Il sera rectifié dans le présent dispositif.

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