

VD_FINDINFO HC / 2020 / 733 vom 26. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___733

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 733 du 26 octobre 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 733 del 26 ottobre 2020

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CHOSE JUGÉE, CAS CLAIR, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, POUVOIR DE REPRÉSENTATION | 32 al. 1 CO, 38 al. 1 CO, 29 al. 2 Cst., 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]). En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail de locaux commerciaux (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'occurrence, formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu de la quotité du loyer litigieux, l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

E. 3.1

Dans un premier grief, l'appelante fait valoir une violation de son droit d'être entendue. Elle rapporte que dans son écriture du 26 juin 2020, elle a conclu au constat de la nullité du

congé du 19 juillet 2020. A l'appui de sa conclusion, elle se réfère à l'argumentation de son écriture relative à l'absence de procuration de l'avocat de la bailleresse. Elle expose que le premier juge n'aurait pas examiné cette question, mais que l'absence de pouvoirs de représentation aurait été uniquement examinée sous l'angle de la recevabilité et non pas sous l'angle de la nullité.

E. 3.2

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; ATF 130 II 530 consid. 4.3).

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a d'abord examiné la question des pouvoirs de représentation de l'avocat de l'intimée. A l'issue de son examen, il a retenu que celle-ci avait été valablement représentée dans le cadre de la présente procédure. Le premier juge a ensuite constaté que l'intimée était au bénéfice d'une proposition de jugement considérée comme reconnue et qui déployait les effets d'une décision entrée en force. Il a également relevé que l'appelante s'était « déterminée sur les conditions des congés qui lui ont été notifiés et qu'il n'y a plus lieu d'examiner ici ». Ainsi, contrairement à ce que semble invoquer l'appelante, ses griefs et conclusions ont été traités par le premier juge. Quant au grief relatif à la capacité de représentation du mandataire de la partie adverse, celui-ci sera examiné au consid. 4.3 infra . Comme on le verra, ce grief a également fait l'objet d'un examen par le premier juge, qui a exposé les raisons pour lesquelles il n'entendait pas entrer en matière au sujet de la validité des congés notifiés (cf consid. 4.3 infra). Enfin, le chiffre VII du dispositif du jugement entrepris a déclaré irrecevables toutes autres ou plus amples conclusions, de sorte qu'on ne peut que constater que ce dispositif a statué formellement sur toutes les questions qui avaient été soumises au premier juge. Le grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté.

E. 4.1

Dans un second moyen, l'appelante fait valoir une absence de pouvoirs de représentation du conseil de l'intimée. Elle soutient que le mandat des membres du Conseil [...] serait d'une durée de trois ans, renouvelable au maximum trois fois (art. 12 al. 3 des statuts). Dès lors que D. _____ aurait été élue en qualité de présidente en 2014, son mandat aurait pris fin en 2017 et Me Guignard n'aurait pas apporté la preuve de la réélection de D. _____ en 2017.

E. 4.2

La représentation civile est régie par les art. 32 ss CO (TF 4A_141/2018 du 4 septembre 2018, consid. 5.2). Est représentant au sens de ces règles générales celui qui reçoit des pouvoirs de représentation pour s'occuper d'une affaire bien déterminée et limitée dans le temps (TF 4A_187/2018 du 21 février 2019 consid. 3.1.4.2 et les références citées). En vertu de l'art. 32 al. 1 CO, pour que les représentants — organes exécutifs ou représentants

commerciaux et civils — engagent valablement la société, il faut que les deux conditions soient remplies : le représentant doit agir au nom du représenté (« fait au nom d'une autre personne ») et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le représenté (« autorisé »), à savoir en vertu d'une procuration. Si la seconde condition n'est pas réalisée — alors que la première l'est — il faut se demander si le défaut de représentation a été réparé ultérieurement (art. 38 al. 1 CO) ou si la représentation sans pouvoirs au sens de l'art. 33 al. 3 CO (à savoir la question de la procuration externe apparente) peut être admise (TF 4A_187/2018 précité consid. 3.2 ; TF 4A_473/2016 du 16 février 2017 consid. 3.1.2 et les arrêts cités). 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 représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO) ; troisièmement 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) (ATF 131 III 511 consid. 3.1). A teneur de l'art. 33 al. 3 CO, si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite. Le défaut de la capacité d'ester du demandeur doit aboutir en premier lieu à la fixation au représentant légal d'un délai pour ratifier l'acte (art. 132 al. 1 CPC). Dans un deuxième temps, à défaut de ratification, le tribunal refusera d'entrer en matière (CACI 15 août 2017/354).

E. 4.3

Il ressort des faits que selon l'art. 13 al. 5 des statuts concernant les compétences du Conseil [...], l'intimée est engagée par la signature du président ou du vice-président du Conseil et d'un autre membre. Il ressort par ailleurs de divers procès-verbaux des assemblées générales de l'intimée que D._____ est présidente du Conseil [...] depuis 2014 à tout le moins et que J._____ a rejoint le Conseil au deuxième semestre 2019 en qualité de membre. A cet égard, le premier juge a retenu qu'en signant seule la procuration du 10 avril 2019 en faveur de l'avocat Daniel Guignard, D._____ n'avait pas valablement engagé la bailleresse, la signature d'un autre membre du conseil faisant défaut. Toutefois, il a estimé qu'en signant une nouvelle procuration le 19 mai 2020, D._____ et J._____ avaient ratifié l'action d'ores et déjà intentée par leur mandataire. Partant, selon le premier juge, la bailleresse était valablement représentée dans la procédure. Le raisonnement du premier juge peut être confirmé. L'appelante est de mauvaise foi lorsqu'elle prétend qu'il ne serait pas établi que D._____ aurait été réélue en qualité de présidente du Conseil [...]. En effet, il ressort expressément du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 mai 2019 que D._____ avait désignée en qualité de présidente. Partant, ce grief de l'appelante tombe à faux.

E. 5.1

L'appelante se prévaut de la nullité de la résiliation du bail qui lui a été signifiée le 19 juillet 2018. Elle se réfère une nouvelle fois à la prétendue absence de pouvoir de représentation de Me Guignard. En particulier, elle soutient que la résiliation du 19 juillet 2010 serait fondée sur une procuration qui n'engageait pas valablement Me Guignard puisque signée par D._____ seule. Or, selon l'appelante, Me Guignard n'aurait pas apporté la preuve que D._____ aurait été réélue en qualité de présidente, de sorte que la résiliation n'aurait pas pu être ratifiée par la procuration du 26 mai 2020 (recte : 19 mai 2020). Cette question a

déjà été traitée dans le consid. 4.3 qui précède. Il ressort des pièces que D. _____ est toujours présidente, de sorte que la procuration du 19 mai 2020 a valablement ratifié les actes du mandataire.

E. 5.2.1

Enfin, l'appelante fait valoir que les conditions d'application du cas clair ne sont pas réalisées. Elle se fonde encore une fois sur la question de l'absence de pouvoirs de représentation de Me Guignard.

E. 5.2.2

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 623 consid. 5 ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 ; CACI 4 juillet 2017/289 ; Colombini, CPC, Lausanne 2018, n. 6.2.2 ad art. 257 CPC). La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans devoir surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

E. 5.2.3

En l'espèce, le premier juge a retenu qu'il ressortait de la proposition de jugement de la commission de conciliation que le congé notifié pour le 31 août 2019 était valable, un délai au 30 novembre 2019 étant imparti à l'appelante pour quitter les locaux. La locataire s'était certes opposée à cette proposition et avait saisi le Tribunal des baux. Néanmoins, sa demande avait été déclarée irrecevable et la cause avait été rayée du rôle, faute d'avoir payé l'avance de frais requise. Ainsi, le premier juge a retenu que la bailleresse était au bénéfice d'une proposition de jugement qui déployait les effets d'une décision entrée en force. La décision était ainsi revêtue de l'autorité de chose jugée, ce qui liait le juge et excluait un nouveau procès sur le même objet entre les mêmes parties. L'appelante n'ayant pas contesté l'état de fait sur ce point, se contentant de se déterminer sur les conditions des congés qui lui avaient été notifiés, le premier juge a retenu que les conditions du cas clair étaient manifestement remplies. Dans son appel, L. _____ ne se détermine pas non plus sur ce qui précède, contrairement à son obligation de motivation de l'appel. Elle se borne à soulever une nouvelle fois le grief relatif à l'absence de pouvoirs de représentation de Me Guignard, sans aucunement critiquer l'analyse relative à l'autorité de chose jugée de la décision de la commission de conciliation. Son grief doit ainsi être rejeté dans la mesure de sa faible recevabilité.

E. 6

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement entrepris confirmé. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 770 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante L. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée E. _____ n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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