

VD_GERICHTE JL11.033334 vom 23. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.033334

FR: VD_GERICHTE JL11.033334 du 23 février 2012

IT: VD_GERICHTE JL11.033334 del 23 febbraio 2012

Erwägungen

E. 43

et réf.).

- 7 - b) En l'occurrence, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. Les pièces produites par l'intimée, postérieures à l'ordonnance attaquée, sont recevables. 3. a) Les appelants contestent que la procédure de cas clair soit applicable en l'espèce. Ils font valoir que l'avis comminatoire adressé à C. _____ ne contenait pas le montant total des arriérés dont la bailleresse entendait se prévaloir et ne comportait pas la signature manuscrite de la bailleresse ou de son représentant. Ils en concluent que le congé a été notifié « de manière défailante » à l'une des parties contractantes et que cette nullité doit être déclarée également à l'égard du colocataire Y. _____. b) 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/201 1 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF

- 8 - du 14 juin 2000, CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; CREC I 1er avril 2011/120 c. 4 et réf.; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, p. 666). Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la commination adressée le 25 mai 2011 à C. _____ contient – comme celle adressée à Y. _____ – l'indication précise des montants arriérés et celle des mois concernés (cf. supra, let. C, ch. 2). Elle est donc suffisamment précise au regard de la jurisprudence précitée. Le moyen est infondé. c) Le délai comminatoire et le congé doivent être signifiés par écrit (Lachat, op. cit., pp. 627-628 et 666). Ils doivent donc être signés de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). Si l'art. 14 al. 1 CO, en relation avec l'art. 13 al. 1 CO, pourrait laisser penser que la signature n'est requise que de celui qui s'impose des obligations, il vise en réalité toutes les déclarations de volonté pour lesquelles la loi prescrit la forme écrite (ATF 86 III 3 et les arrêts cités). La commination et la

résiliation qui ne respectent pas cette règle de forme sont nulles (art. 266o CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps (Lachat, op. cit., pp. 627-628; Wessner, CPra-Bail, n. 16 ad art. 257d CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 35 ad art. 257d CO). Lorsqu'il y a pluralité de locataires, la résiliation doit être valablement adressée à chacun d'eux. L'absence de réception par l'un d'entre eux rend le congé nul (Montini, CPra-Bail, n. 34 ad art. 266o CO). On doit admettre qu'il en va en principe de même lorsque la forme écrite n'a été respectée qu'à l'égard de l'un des colocataires. Les pièces produites en copie au dossier par la bailleresse en première instance ne contiennent pas la signature du représentant de la bailleresse, s'agissant de la commination et de la résiliation adressées à C._____, alors que cette signature figure dans la copie de la commination et de la résiliation adressées à Y._____. Les appelants n'ont pas soulevé en première instance le moyen tiré du vice de la commination et l'intimée n'avait pas de motif de faire porter l'instruction sur ce point en première instance. En procédure d'appel, l'intimée a soutenu que la mise en demeure et la résiliation originales comportaient la

- 9 - signature manuscrite du représentant de la bailleresse et a requis production de ces pièces originales en mains de l'appelant C._____. Les conditions de l'art. 317 al. 1 let. b CPC étant réalisées, le Juge délégué a requis production de ces pièces en mains de l'appelant, qui n'y a donné aucune suite. Selon l'art. 164 CPC, si une partie refuse de collaborer sans motif valable, le tribunal en tient compte dans l'appréciation des preuves. Le refus de collaborer peut ne pas être explicite, mais résulter du défaut de la partie requise, qui omet de s'exécuter dans le délai prescrit (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 164 CPC; Higi, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 4 ad art. 164 CPC; Schmid, KUKO-ZPO, Bâle 2010, n. 10 ad art. 157 CPC). Le juge dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Il pourra notamment tenir des faits non établis pour avérés au détriment de la partie qui se refuse à collaborer, en dépit du fait qu'en vertu de l'art. 8 CC le fardeau de la preuve objectif incombe à la partie adverse (Jeandin, op. cit., n. 7 ad art. 164 CPC). Ainsi, lorsqu'une partie ne produit pas une pièce en sa possession, dont sa partie adverse se prévaut pour prouver ses allégations, le tribunal peut tenir pour établi le contenu de la pièce tel qu'allégué par cette dernière (Higi, op. cit., n. 8 ad art. 164 CPC). En l'espèce, il n'apparaît pas exclu que l'agent d'affaires ait conservé une copie établie avant signature des pièces litigieuses. Le défaut de collaboration de l'appelant, qui n'a pas produit les pièces originales, permet de retenir que celles-ci étaient bien signées par le représentant de la bailleresse. Cette conclusion s'impose d'autant plus que les appelants n'ont soulevé le prétendu vice qu'en deuxième instance et qu'il apparaîtrait surprenant que le représentant de la bailleresse – mandataire professionnel – ait omis de signer les commination et résiliation litigieuses, alors qu'il a procédé de manière correcte, s'agissant de la commination et résiliation adressées à Y._____. Le moyen est infondé.

- 10 - 4. Les appelants font encore valoir qu'en acceptant deux versements pour 9'400 fr. (versement du 26 octobre 2011 par 6'500 fr. et du 11 novembre 2011 par 2'900 fr.) intervenus bien après le délai de résiliation et le dépôt de la requête d'expulsion, l'intimée a renoncé au congé. Les pièces au dossier démontrent que la bailleresse a poursuivi sans discontinuer les démarches tendant à la résiliation du bail, puis à l'obtention de l'ordonnance d'expulsion (résiliation du 12 juillet 2011, requête d'expulsion déposée le 6 septembre 2011, requête d'exécution forcée le 23 novembre 2011). Le 16 novembre 2011, soit peu de temps après réception des montants susmentionnés, l'intimée a d'ailleurs confirmé qu'elle n'entendait pas conserver les appelants comme locataires et s'en tenait à

l'ordonnance d'expulsion et, le 25 novembre 2011, elle indiquait qu'elle pourrait surseoir à la procédure d'expulsion en cours, moyennant paiement d'un acompte de 10'000 fr. au minimum, à valoir sur les loyers dus, en sus du règlement des loyers courants, paiement qui n'est pas intervenu (cf. supra, let. C, ch. 5). Dans ces circonstances, les appelants ne pouvaient de bonne foi considérer que l'intimée avait renoncé à la procédure d'expulsion, respectivement reconduit le bail, du seul fait qu'ils avaient effectué le versement d'acomptes sur les arriérés. 5. Pour le surplus, il n'est pas établi que l'entier de l'arriéré de loyer ait été acquitté dans le délai comminatoire et les appelants ne prétendent pas le contraire. 6. En définitive, l'appel doit être rejeté, le cas étant clair au sens de la jurisprudence (JT 2011 III 146) et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

- 11 - Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 709 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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