

VD_GERICHTE JL11.040812 vom 29. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.040812

FR: VD_GERICHTE JL11.040812 du 29 mars 2012

IT: VD_GERICHTE JL11.040812 del 29 marzo 2012

Erwägungen

E. 1

En date du 27 janvier 2011, la société T. _____ SA en tant que bailleuse d'une part, représentée par la régie D. _____ SA, et U. _____ comme locataire d'autre part, ont signé un contrat de bail portant sur la location, dès le 1er avril 2011, d'un appartement de 2,5 pièces sis avenue X. _____ 29, à Prilly, pour un loyer mensuel de 1'435 fr., dont 185 fr. d'acompte de charges. En date du 3 juin 2011, la régie R. _____ SA, indiquant représenter T. _____ SA, a adressé à U. _____ une formule de notification de hausse de loyer, lequel s'élèverait à 1'453 fr. (soit 1'268 fr. de loyer + 185 fr. de charges) à compter du 1er août 2011, cette hausse étant justifiée par la réalisation de travaux à plus-value. Par lettre adressée sous pli recommandé du 11 juillet 2011, la régie R. _____ SA a mis U. _____ en demeure de payer, dans les trente jours, un montant de 2'999 fr. 60, correspondant à un arriéré de deux mois de loyer (juin et juillet 2011), par 2'870 fr. charges comprises, à des frais de rappel, par 21 fr. 60, ainsi qu'à des frais de mise en demeure, par 108 francs. La régie annonçait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle se verrait contrainte de résilier le contrat de bail. Au bas de la lettre figurait un bulletin de versement en faveur de T. _____ SA, portant sur un montant de 2'999 fr. 60. U. _____ n'a pas retiré ce pli qui est revenu en retour à la régie avec la mention "non réclamé". U. _____ n'ayant pas réglé les loyers en souffrance, la régie R. _____ SA, indiquant représenter la société T. _____ SA, lui a adressé le 22 août 2011 une formule de notification de résiliation de bail pour le 30 septembre 2011 qu'elle a motivée en ces termes "ce congé est motivé

- 4 - par le non paiement du loyer, malgré notre mise en demeure par lettre recommandée du 11 juillet 2011 conformément à l'article 257d al. 1 CO restée vaine."

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

- 6 -

E. 3

Invoquant une violation de l'art. 257 al. 1 CPC, l'appelant conteste que le cas soit clair. Il relève que le premier juge a dû requérir des documents relatifs à la légitimation des régies concernées par la cause. a) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1) : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (HohI, op.cit., p. 263). La protection dans les cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, ZPO Komm., pp. 1468 ss) : - Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont

- 7 - opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. - Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. - La situation juridique est claire. Tel est le cas 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 (cf. ATF 118 II 302 c. 3). b) Contrairement à ce que semble penser l'appelant et conformément à ce qui est exposé ci-dessus au considérant 3a, le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC; JT 2011 III 146; TF 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s'agissant de la production de pièces). Il suffit que le juge soit convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. Tel est le cas en l'occurrence. Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.

- 8 -

E. 4

L'appelant soutient qu'aussi bien à la date de la mise en demeure, soit le 11 juillet 2011, qu'à celle de la résiliation du bail, soit le 22 août 2011, la régie R. _____ SA n'avait aucune compétence à l'égard des locataires, celle-ci n'étant devenue officiellement la régie habilitée

à gérer l'immeuble sis à l'avenue X. _____ 27/29 qu'à partir du 1er janvier 2012, selon la circulaire du 19 décembre 2011. Il considère qu'il n'avait pas à réagir à une mise en demeure, puis à une résiliation faites par une régie qu'il ne connaissait pas. a) Le gérant d'immeubles n'est pas partie au contrat de bail. Il n'est que le mandataire, le représentant du bailleur. Ce mandataire est tenu de sauvegarder les intérêts du bailleur; il accomplit tous les actes nécessaires à l'administration de l'immeuble. Le locataire qui a été informé du mandat de la gérance doit s'adresser à celle-ci pour tout ce qui a trait au bail. En revanche, en cas de procès, la demande du locataire doit être dirigée contre le bailleur, qui se fera représenter soit par son avocat, soit par la gérance (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 73 et 74). L'art. 404 al. 1 CO confère tant au mandant qu'au mandataire le droit de résilier le contrat en tout temps, c'est-à-dire, pour reprendre les termes de la loi, de respectivement révoquer et répudier unilatéralement le mandat. Selon l'art. 34 al. 3 CO, lorsque le représenté a fait connaître, soit en termes exprès, soit par ses actes, les pouvoirs qu'il a conférés, il ne peut en opposer au tiers de bonne foi la révocation totale ou partielle que s'il a fait connaître également cette révocation. Ainsi, le représenté est engagé par les actes du représentant à qui il a retiré la procuration sans avertir le tiers auquel il avait communiqué les pouvoirs du représentant. Par ailleurs, l'art. 38 CO prévoit que lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (al. 1). L'autre partie a le droit d'exiger que le représenté déclare, dans un délai convenable, s'il ratifie ou non le contrat; elle cesse d'être liée, faute de ratification dans ce délai (al. 2).

- 9 - b) En l'occurrence, l'appelant se trompe en affirmant qu'il n'avait pas à réagir à une mise en demeure, puis à une résiliation faites par une régie qu'il ne connaissait pas. En effet, le contrat de bail qu'il avait conclu le liait à la partie intimée et non à la régie représentant cette dernière. Par ailleurs, la bailleuse, conformément au prescrit de l'art. 404 al. 1 CO, restait libre de résilier en tout temps le mandat la liant à la régie pour conclure un nouveau contrat avec une autre société ou même d'ailleurs de se faire représenter par plusieurs régies. Certes, aux termes de l'art. 34 al. 3 CO, lorsque le représenté a fait connaître les pouvoirs qu'il a conférés au représentant, il ne peut en opposer aux tiers de bonne foi la révocation totale ou partielle que s'il a également fait connaître cette révocation. On doit toutefois admettre qu'en notifiant à l'appelant une mise en demeure, puis une résiliation du bail - documents qui comportaient tous deux le nom de la partie bailleuse - l'intimée, à savoir la représentée, a fait connaître, par ses actes, qu'elle conférait des pouvoirs de représentation à une seconde régie. En ne réagissant pas à ces courriers et en ne les contestant pas d'entrée de cause, l'appelant a implicitement reconnu l'existence des pouvoirs conférés à la nouvelle régie. Au demeurant, s'il voulait s'assurer que le paiement du loyer puisse être valablement fait en main de la régie R. _____ SA, l'appelant pouvait demander à celle-ci de justifier de ses pouvoirs. La bailleuse, qui n'a jamais prétendu qu'elle n'était pas valablement représentée par les deux régies, a, à tout le moins, ratifié les actes accomplis la régie R. _____ SA, lesquels déployaient ainsi pleinement leurs effets (art. 38 al. 1 CO). Mal fondé, ce grief doit également être rejeté.

E. 5

Invoquant une violation de son droit d'être entendu et une constatation manifestement inexacte des faits, l'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir examiné la situation juridique liée aux contrats censés légitimer telle ou telle régie et de ne pas avoir relevé que

- 10 - la régie R. _____ SA n'avait aucune responsabilité de gestion de l'immeuble sis avenue X. _____ 27/29 en 2011. Ce grief tombe à faux. En effet, les contrats de gérance liant les représentantes à l'intimée ne concernent aucunement l'appelant, de sorte que le premier juge n'avait pas à en discuter le contenu. Au demeurant, la bailleresse n'a jamais soutenu qu'elle n'était pas valablement représentée par les deux régies qui sont intervenues dans cette affaire, de sorte qu'elle a à tout le moins ratifié leurs actes. Mal fondé, ce moyen doit également être rejeté.

E. 6

Invoquant une violation de l'art. 257d CO, l'appelant soutient que seule la régie D. _____ SA était compétente pour le mettre en demeure. a) L'art. 257d CO prévoit que, 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., n. 28 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le

- 11 - locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (arrêt du TF du 27 février 1997 précité c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf.). b) En l'espèce, comme déjà dit ci-dessus (cf. supra c. 4), le contrat de bail liait l'appelant à l'intimée et non pas aux régies autorisées par la bailleresse à procéder aux actes nécessaires à l'administration des immeubles. Le 11 juillet 2011, l'intimée a signifié au locataire qu'il devait s'acquitter de la somme de 2'870 fr. représentant les loyers dus pour les mois de juin et juillet 2011 et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute d'avoir retiré le pli recommandé, l'appelant est réputé avoir reçu cette mise en demeure à l'issue du délai de garde de sept jours, soit le 19 juillet 2011 (et non pas le 18 juillet 2011, comme l'a retenu le premier juge, cette rectification demeurant toutefois sans incidence sur

le sort du litige). Le 22 août 2011, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 septembre 2011.

- 12 - L'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le règlement de l'entier de l'arriéré des loyers réclamés. Par conséquent, la bailleuse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 22 août 2011 pour le 30 septembre 2011. Pour le reste, la situation personnelle de l'appelant a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée, dans la fixation du délai de libération des locaux. Mal fondé, ce moyen doit également être rejeté.

E. 7

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant.

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