

# **VD\_GERICHTE JL15.039050 vom 1. März 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-03-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL15.039050](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.039050)

FR: VD\_GERICHTE JL15.039050 du 1 mars 2016

IT: VD\_GERICHTE JL15.039050 del 1 marzo 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

F. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleresse, et G. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, sont liées par un contrat de bail signé le 26 mai 1998, portant sur un appartement de trois pièces au 4e étage de l'immeuble sis à [...], ainsi que par deux baux à loyer portant sur les places de parc nos [...] et [...] sises à [...], louées par G. \_\_\_\_\_ à compter du 10 juin 2004 et du 1er septembre 2007.

#### **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

- 6 - l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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. 1a). En l'espèce, les loyers mensuels étant de 2'069 fr. au total, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

#### **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 rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2.

## **E. 2**

Par courrier recommandé du 15 juin 2015 et portant les signatures en fac-simile de ses gérants, F. \_\_\_\_\_ a adressé un avis comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) à G. \_\_\_\_\_, lui indiquant qu'à défaut de paiement des loyers du mois de juin 2015 par 2'069 fr., dans un délai de 30 jours à partir de la réception de l'avis précité, les baux à loyer seraient résiliés. G. \_\_\_\_\_ s'est acquittée du montant de 2'069 fr. en date du 10 juillet 2015, soit dans le délai comminatoire imparti à cet effet.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clair (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\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelante, soit une quittance attestant du paiement des loyers pour les mois de janvier et février 2016 par le Centre social régional de Nyon, est irrecevable. Elle est au demeurant sans pertinence sur le sort de la cause. 3. L'appelante conteste le fait que la situation litigieuse relèverait d'un cas clair au sens de la loi.

## **E. 3**

Par trois courriers recommandés du 27 juillet 2015, F. \_\_\_\_\_ a adressé à G. \_\_\_\_\_ la notification de résiliation des baux à l'échéance du 31 août 2015.

- 4 -

### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2 ; TF 4A 310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la

- 8 - procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; TF 4A 418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; CREC 30 juillet 2013/251). La situation juridique est claire 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 (ATF 118 II 302 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). Lorsque les conditions de la protection en cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC ; CACI 2 janvier 2012/1 ; CACI 18 août 2011/199 consid. 5b/bb, in JdT 2011 III 146).

- 9 -

### **E. 3.1.2**

L'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est subordonné à l'exigence de la forme écrite, sous peine de nullité (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 35 ad art. 257d CO). Il doit ainsi respecter le prescrit des art. 12 à 15 CO, en particulier s'agissant des exigences relatives à la signature (Bisang et al., SVIT-Kommentar, 2008, n. 24 ad art. 257d CO). Aux termes de l'art. 14 al. 1 CO, la signature doit être écrite à la main par celui qui s'oblige. Celle qui procède de quelque moyen mécanique n'est tenue pour suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage, notamment lorsqu'il s'agit de signer des papiers- valeurs émis en nombre considérable (art. 14 al. 2 CO). Le recours à la signature par fac-simile n'est admis que très restrictivement. On ne saurait à cet égard reconnaître l'existence d'un usage lorsque la loi impose la forme écrite, de sorte que l'art. 14 al. 2 CO ne trouve jamais application dans ces cas (Schönenberger/Jäggi, Zürcher Kommentar, 1973, n. 14 ad art. 14 et 15 CO). Le Tribunal fédéral a en particulier nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cas d'une majoration de loyer notifiée au moyen d'une formule officielle (cf. art. 269d al. 1 CO) comportant une signature par fac-simile (TF 4C.110/2003 du 8 juillet 2003 consid. 3.4 et 3.5).

### **E. 3.1.3**

Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition constitue une règle de droit matériel

que le juge doit, dans toutes les instances, appliquer d'office lorsque les circonstances de nature à créer ou à éteindre un droit en application de cette règle sont alléguées et prouvées conformément à la procédure applicable (ATF 137 V 82 consid. 5.6 ; ATF 133 III 497 consid. 5.1). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit (ATF 127 III 506 consid. 4a). L'exigence d'une signature manuscrite vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire

- 10 - dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2). De même, l'abus de droit a également été opposé à un couple de locataires qui se prévalaient du fait que seule une des deux mises en demeure qui avaient été adressées à chacun d'eux comportait une signature manuscrite, l'autre exemplaire n'en étant apparemment pas pourvu. Le Tribunal fédéral a rappelé à cet égard que le but de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO était de donner un délai suffisant au locataire pour régler le solde dû et de lui offrir une dernière chance d'échapper aux conséquences pénibles d'une résiliation, en ce sens qu'il doit lui être clairement indiqué quel montant il doit verser et dans quel délai il doit le faire s'il entend éviter la résiliation de son contrat de bail. Dès lors que l'une des comminations portait la signature manuscrite, on devait admettre que l'identité de l'auteur de la manifestation de volonté n'était pas douteuse et que sa volonté était clairement exprimée (TF 4A 350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.1.2).

### **E. 3.2**

L'appelante fait tout d'abord valoir que l'avis comminatoire que l'intimée lui a adressé le 15 juin 2015 serait nul et ne saurait déployer des effets dans la mesure où il ne respecterait pas les exigences de la forme écrite imposée par la loi. En l'espèce, le premier juge a reconnu l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, considérant implicitement que la partie locataire n'avait pas apporté d'éléments suffisants permettant d'exclure l'application de cette disposition. Cela revient à estimer en particulier que, contrairement à ce que la partie locataire avait soutenu dans ses déterminations du 14 octobre 2015, la mise en demeure qui lui avait été adressée le 15 juin 2015 était valable.

- 11 - Or il est constant que cette mise en demeure ne comporte pas de signature manuscrite. L'intimée, qui ne conteste pas ce fait, se prévaut en vain de l'art. 14 al. 2bis CO, selon lequel la signature électronique qualifiée, basée sur un certificat qualifié émanant d'un fournisseur de services de certification reconnu au sens de la loi du 19 décembre 2003 sur la signature électronique, est assimilée à la signature manuscrite, dès lors que l'on est ici en présence de signatures en fac-simile et non de signatures électroniques qualifiées au sens de cette disposition. Ainsi, au regard de la jurisprudence fédérale précitée, les arguments avancés par l'appelante quant à une éventuelle nullité de la mise en demeure n'étaient pas sans pertinence. D'une part, le Tribunal fédéral a déjà nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cadre d'une majoration de loyer signifiée au moyen d'une formule officielle munie uniquement de signatures en fac-simile (cf. consid. 3.1.2 supra). D'autre part, quand bien même le Tribunal fédéral a par exemple déjà reconnu l'existence d'un abus de droit à invoquer un vice de forme lorsque seul un exemplaire d'une mise en demeure adressée à des époux n'était pas muni d'une signature manuscrite (cf. consid. 3.1.3 supra), il

ne s'est cependant pas encore prononcé sur l'existence éventuelle d'un abus de droit à invoquer un vice de forme s'agissant d'une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO comportant uniquement des signatures en fac-simile. Dans un arrêt du 1er décembre 2015, la Cour de céans a nié l'existence d'un tel abus de droit (CACI 1er décembre 2015/645). Il s'ensuit que la situation juridique relative à la validité de la mise en demeure ne pouvait être considérée comme claire sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée. Dans ces circonstances, le premier juge aurait dû constater l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposée par l'intimée le

### **E. 3.3**

L'appelante soutient en outre avoir procédé au paiement du loyer en souffrance le 10 juillet 2015, soit avant l'échéance du délai fixé par l'avis comminatoire du 15 juin 2015.

- 12 - Il ressort du dossier, en particulier de l'annexe du courrier du 28 octobre 2015 adressé par le mandataire de l'intimée au Juge de paix, qu'un montant de 2'069 fr. a bien été payé le 10 juillet 2015. Le relevé de compte interne de la gérance indique cependant que ce montant a été imputé au paiement du loyer du mois de mai 2015, et non au paiement du loyer de juin 2015 qui faisait l'objet de la mise en demeure. L'appelante avait tout intérêt à affecter en premier lieu le paiement à la dette la plus urgente, ce choix lui appartenant (art. 86 al. 1 CO). Elle n'a cependant pas effectué de déclaration au sens de l'art. 86 al. 2 CO tendant à l'imputation du paiement sur le loyer litigieux du mois de juin 2015. En l'absence de détermination du débiteur à cet égard, le créancier doit exercer son choix par une mention expresse sous condition que le débiteur ne s'y oppose pas immédiatement (Loertscher, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 6 et 7 ad art. 86 CO). Si le fardeau de la preuve relative à la déclaration incombe au débiteur, le créancier doit notamment établir la mention de l'imputation (Loertscher, op. cit., n. 9 ad art. 86 CO ; CACI 2 février 2016/68 consid. 3.5). Or l'intimée n'indique pas avoir établi cette mention, puisqu'elle ne se prévaut d'aucune déclaration expresse à ce sujet. Ainsi, sous cet angle également, il appert que la situation juridique n'est pas aussi évidente que le soutient l'intimée et que les conditions d'application de la procédure en cas clair n'étaient pas réalisées. 4. En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée dans le sens des considérants qui précèdent. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui

- 13 - succombe (art. 106 al. 1 CPC), l'avance de frais effectuée par l'appelante lui étant remboursée par l'intimée. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'appelante n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. b CPC).

### **E. 4**

Le 24 août 2015, G. \_\_\_\_\_ s'est acquittée des arriérés de loyer pour un montant de 6'207 francs.

### **E. 5**

Le 11 septembre 2015, F. \_\_\_\_\_ a déposé une demande de protection en cas clair auprès de la Juge de paix du district de Nyon. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à G. \_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparté par le juge l'appartement n° [...] de 3 pièces sis au 4e étage de l'immeuble [...] à [...] ainsi que les deux garages nos [...] et [...] sis [...] libres de tout bien et

de tout occupant.

#### **E. 6**

Par courrier du 8 octobre 2015, [...], assistante sociale en charge de la situation de G.\_\_\_\_\_ auprès du Centre social régional de Nyon-Rolle, a indiqué avoir versé pour cette dernière le loyer du mois de septembre 2015 ainsi que le solde des frais de poursuites et radiation pour un montant de 1'782 fr. 40 le 23 septembre 2015. Elle a en outre expliqué que G.\_\_\_\_\_ avait dû être hospitalisée durant l'été, ce qui expliquait qu'elle n'avait pas pu gérer ses affaires administratives, ajoutant qu'elle avait un suivi régulier et que sa santé était en voie de stabilisation. L'assistante sociale a dès lors requis l'annulation de la résiliation du bail et la radiation de la poursuite. Le 14 octobre 2015, G.\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur les conclusions prises par F.\_\_\_\_\_ dans sa demande du 11 septembre 2015. Elle a relevé que la situation ne constituait pas un cas clair au sens de la loi et que la mise en demeure du 15 juin 2015 dont se prévalait la bailleresse était vraisemblablement nulle dans la mesure où y étaient apposées des signatures scannées et non des signatures originales manuscrites. Elle a en outre indiqué avoir procédé au paiement de 2'069 fr. le 9 juillet 2015, soit dans le délai de 30 jours imparti dans l'avis comminatoire, suivi d'un autre paiement effectué le 3 août 2015 et enfin d'un troisième paiement le 28 août 2015 et n'avoir ainsi plus d'arriéré de loyer. Elle a dès lors conclu à l'irrecevabilité de la requête.

- 5 - Dans sa réponse du 28 octobre 2015, F.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir imputé le montant versé par G.\_\_\_\_\_ le 10 juillet 2015 à la première créance exigible, à savoir au loyer du mois de mai 2015, de sorte qu'aucun versement pour le mois de juin 2015 ne pouvait être considéré comme effectué dans le délai comminatoire de 30 jours. Elle a en outre confirmé les conclusions de sa demande. Par courrier du 15 décembre 2015, G.\_\_\_\_\_ a implicitement demandé à être dispensée de se présenter à l'audience fixée le 17 décembre 2015 pour des motifs de santé. Elle s'est déterminée sur la réponse donnée par F.\_\_\_\_\_ le 28 octobre 2015.

#### **E. 7**

Une audience s'est tenue le 17 décembre 2015 devant la Juge de paix du district de Nyon en présence de la partie bailleresse, G.\_\_\_\_\_ ayant été dispensée de comparution personnelle. En droit : 1.

#### **E. 10**

juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

#### **E. 11**

septembre 2015.

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