

VD_GERICHTE XZ13.037972 vom 1. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.037972

FR: VD_GERICHTE XZ13.037972 du 1 juin 2015

IT: VD_GERICHTE XZ13.037972 del 1 giugno 2015

Erwägungen

E. 3

a) Les appelants allèguent que la procuration du 25 mars 2012 autorisait la société F. _____ AG à agir en leur nom pour toutes activités et services liés à la relocation de la villa, ce qui comprenait la résiliation de leur contrat de bail. Ils estiment que H. _____ a agi en tant qu'organe de la société conformément à l'art. 55 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), de sorte que la lettre de résiliation du 26 mars 2012 a été valablement notifiée. Les intimés soutiennent que le courrier de H. _____ du 26 mars 2012, déclarant agir pour F. _____ AG, ne vaut pas résiliation puisque H. _____ n'a pas de signature au registre du commerce et que les organes de la société n'ont pas confirmé ses pouvoirs, à tout le moins pas avant le 17 juillet 2012. En outre, la procuration du 25 mars 2012 ne mentionnait pas clairement le pouvoir de résilier, mais seulement le pouvoir de « s'occuper de toutes les activités et services liés à notre relocation ». b) Le représentant n'est pas tenu de montrer une procuration au moment où il donne le congé au nom du cocontractant ; si, interpellé par le destinataire, il justifie de son pouvoir ou si le cocontractant confirme l'existence du pouvoir, le congé a été donné par un représentant autorisé et est donc valable (Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 14), peu important que la justification soit donnée ultérieurement. c) En l'espèce, en recevant la lettre de résiliation du 26 mars 2012 signée par H. _____, les intimés étaient en droit de demander la justification de l'existence des pouvoirs de celle-ci à agir au nom de la société F. _____ AG, ce qu'ils ont fait en date du 1er mai 2012. Le 17 juillet 2012, S. _____, directeur général de la société F. _____ AG, a confirmé qu'il avait expressément autorisé H. _____ à rédiger et à signer le courrier de résiliation du 26 mars 2012 du contrat de bail portant sur l'immeuble sis [...], à Vufflens-le-Château. Les pouvoirs de H. _____ ayant été justifiés ultérieurement à satisfaction, c'est de manière erronée que

- 11 - les premiers juges ont considéré que le congé n'avait été donné valablement qu'en date du 17 juillet 2012, question qui pourrait se discuter uniquement dans le cas de la ratification postérieure d'un congé donné par un représentant sans pouvoirs (Corboz, loc. cit. ; CACI 13 février 2015/81, qui laisse ouverte la question de savoir si la ratification rétroagit ou ne porte effet qu'au moment où elle a été communiquée au destinataire). Il s'ensuit que la résiliation de bail à loyer est valable puisqu'elle a été donnée par un représentant autorisé. Le grief des appelants est fondé sur ce point.

E. 4

a) Les appelants font valoir que le suivi « Track & Trace » indique que l'avis de retrait est parvenu dans la sphère d'influence des bailleurs le 29 mars 2012, qu'il appartient à ceux-ci de prouver que l'avis de retrait ne leur aurait pas été notifié et que A.V. _____ a retiré la lettre recommandée le 5 avril 2012, de sorte que la résiliation du bail à loyer a été notifiée

en temps utile, les libérant ainsi de toute obligation envers les bailleurs. Les intimés soutiennent qu'ils n'ont reçu aucun avis dans leur boîte aux lettres et que ce n'est qu'après deux passages au guichet de la poste que le courrier a pu être distribué le 5 avril 2012. Ils considèrent que le suivi « Track & Trace » n'est pas déterminant puisqu'ils ne peuvent évidemment pas prouver un fait négatif, à savoir qu'ils n'ont pas reçu l'avis de retrait. b) Lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue : le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en

- 12 - mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Ce n'est que dans deux cas en matière de bail que la jurisprudence déroge à la théorie de la réception absolue et retient la théorie de la réception relative qui est applicable aux délais de procédure, à savoir pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO et pour celle de la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO. Dans ces deux cas, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 c. 5.1 ; ATF 137 III 208 c. 3.1.2). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, SJ 1999 I 145). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_940/2013 du 31 mars 2014 c. 2.1.1). c) Selon les premiers juges, il incombait aux locataires de prouver que la lettre de résiliation portait le numéro de dépôt no x. _____, par exemple en produisant le récépissé délivré par la poste lors du dépôt du courrier ou la liste des plis recommandés remis à la poste par leur représentant. Les premiers juges perdent toutefois de vue qu'en admettant avoir retiré le pli recommandé en date du 5 avril 2012, les bailleurs reconnaissent par là même que la lettre de résiliation de bail se trouvait bel et bien dans l'envoi recommandé portant le no x. _____ (cf. courriel du 4 avril 2012 et lettre du 11 juin 2012). Les intimés prétendent

- 13 - qu'ils n'ont pas reçu l'avis de retrait, mais ils ne fournissent pas le moindre indice concret d'une faute de la poste, de sorte qu'ils échouent à renverser la présomption selon laquelle l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'existe pas d'indices d'un comportement incorrect de l'agent postal. Selon le suivi « Track & Trace », l'avis de retrait a été remis dans la boîte aux lettres des bailleurs le 29 mars 2012. En application de la théorie de la réception absolue, on doit retenir que les intimés ont reçu la lettre de résiliation le 30 mars 2012. Dès lors que la résiliation du bail à loyer est

intervenue en temps utile pour porter effet au 31 juillet 2012, les appelants n'ont pas à s'acquitter des loyers d'août et septembre 2012 (18'000 fr.), ni des frais de relocation de l'objet loué (9'180 fr.). L'appel doit être admis sur ce point.

E. 5

a) Les appelants ne contestent pas devoir supporter les frais de remplacement de l'installation satellite, mais plaident que les bailleurs n'ont pas apporté la preuve de leur dommage, de sorte que ces derniers ne sont pas fondés à leur réclamer un quelconque montant à titre de remplacement du matériel. Les intimés relèvent que les locataires ne contestent pas avoir emporté l'installation satellite et que le devis du 3 avril 2014 établi par la société Q._____ porte sur une installation identique à celle qui a été enlevée, ce qui démontre une estimation concrète du dommage. b) Selon la jurisprudence, un devis ne fait en principe pas la preuve du dommage (ATF 129 III 18 c. 2.4). Toutefois, l'administration d'une preuve, par exemple au moyen d'une expertise pour une série de petits postes du dommage, peut apparaître disproportionnée et par là autoriser l'application de l'art. 42 al. 2 CO qui dispose que lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006, RSPC 2006, n. 274, p. 276, et les réf. citées).

- 14 - c) En l'espèce, la société Q._____ a établi un devis pour un matériel satellite similaire à celui installé une première fois en 2008. En soustrayant la taxe annuelle de 375 fr. et en prenant en compte le coût d'installation estimé au plus bas à 490 fr., les premiers juges ont procédé à une appréciation correcte du dommage. Les frais de remplacement de l'installation satellite par 2'015 fr. (1'900 fr. – 375 fr. + 490 fr.), à la charge des locataires, peuvent par conséquent être confirmés.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être partiellement admis dans la mesure où les locataires ne doivent pas s'acquitter des loyers d'août et septembre 2012 par 18'000 fr., ni des frais de relocation de la villa par 9'180 francs. En revanche, les frais relatifs au solde de consommation d'eau des années 2011 et 2012 et à la réparation de la vitre de la porte d'entrée et de la porte du congélateur (non contestés), ainsi que le remplacement de l'installation satellite sont confirmés pour un total de 4'076 fr. 90 (1'365 fr. 40 + 696 fr. 50 + 2'015 fr.). Il est à nouveau statué (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que les défendeurs M._____ et N._____ doivent payer aux demandeurs A.V._____ et B.V._____ la somme de 4'076 fr. 90, avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 juin 2013 (I), et que la garantie de loyer de 27'000 fr. certificat de dépôt [...], est immédiatement libérée en faveur des demandeurs, à concurrence du montant, en capital et intérêts, figurant sous chiffre I, le solde étant libéré en faveur des défendeurs (II). Le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens et toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (III et IV). Conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, il y a lieu de rectifier d'office le chiffre II/I du dispositif rendu le 3 juin 2015 en ce sens que les défendeurs M._____ et N._____ doivent payer aux demandeurs A.V._____ et B.V._____ la somme de 4'076 fr. 90 (au lieu de 2'470 fr. 90), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 juin 2013.

- 15 -

E. 7

Les appelants obtiennent gain de cause sur deux des trois griefs invoqués de sorte qu'il se justifie de mettre un tiers des frais judiciaires à leur charge et de leur allouer des dépens réduits. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'312 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 437 fr., et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 875 francs. Les intimés, solidairement entre eux, devront verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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