

## **VD\_GERICHTE XZ15.013810 vom 28. September 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ15.013810](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.013810)

FR: VD\_GERICHTE XZ15.013810 du 28 septembre 2015

IT: VD\_GERICHTE XZ15.013810 del 28 settembre 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

a) Y. \_\_\_\_\_ soutient qu'il a cosigné les contrats de bail en qualité de membre du conseil d'administration de la société X. \_\_\_\_\_ AG et non pas en son propre nom, de sorte que la requête dirigée contre lui doit être rejetée. Les appelants contestent l'application de la procédure sommaire, dès lors que l'état de fait n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique n'est pas claire. Ils allèguent aussi que les créances à leur encontre n'existent pas, d'une part parce que les contrats de bail étaient déjà résiliés, d'autre part parce que les bailleurs auraient conclu des accords avec la famille I. \_\_\_\_\_. Enfin, ils

- 6 - considèrent que la présente procédure doit être suspendue dans l'attente de l'issue des négociations extrajudiciaires actuellement en cours destinées à éviter leur faillite. b) 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 lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du

#### **E. 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 comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la 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\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans

- 7 - 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 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 c. 3). 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 ; JdT 2011 III 146). 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 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 ; TF 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). La procédure des cas clairs est notamment ouverte au bailleur qui veut recouvrer une créance de loyer ou une créance en indemnité pour occupation illicite des locaux, dont l'existence et la quotité ne sont pas contestables (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 169) c) En l'espèce, il sied tout d'abord de relever que les appelants n'ont soulevé aucune objection sur la réalisation d'un cas clair en première instance, dans la mesure où ils n'ont pas procédé. Le premier moyen soulevé par Y. \_\_\_\_\_ – à supposer qu'il puisse l'être en appel – selon lequel il n'aurait pas la légitimation passive, dès lors qu'il aurait signé le contrat de bail en sa qualité de membre du conseil d'administration de X. \_\_\_\_\_ AG et non en son nom propre, est dépourvu de toute consistance. En effet, les baux litigieux ont été conclus par « X. \_\_\_\_\_ AG et Y. \_\_\_\_\_, solidairement responsables », de sorte

- 8 - qu'Y. \_\_\_\_\_ ne saurait sérieusement prétendre ne l'avoir signé qu'en sa qualité d'organe de X. \_\_\_\_\_ AG. En soutenant que les créances de bail ne peuvent exister car les contrats de bail étaient déjà résiliés, les appelants ne s'en prennent pas à la motivation du premier juge selon laquelle ils répondent du fait que la famille I. \_\_\_\_\_, considérée comme auxiliaire des locataires au sens de l'art. 101 al. 1 CO, n'a pas restitué les locaux à la fin du bail et qu'il ne fait dès lors pas de doute que les bailleurs peuvent obtenir des indemnités pour occupation illicite jusqu'au 31 janvier 2015. A supposer recevable, le moyen est infondé, les considérations du premier juge pouvant être confirmées. Dans la mesure où les appelants se prévalent de prétendus accords entre la famille I. \_\_\_\_\_ et les bailleurs, ils n'apportent pas le moindre indice en faveur de tels accords. Même si elle était recevable, la pièce produite dans le complément d'appel (lettre d'A.I. \_\_\_\_\_ à X. \_\_\_\_\_ AG du 8 janvier 2015) n'établit aucun accord entre la famille I. \_\_\_\_\_ et les bailleurs, puisqu'au contraire, A.I. \_\_\_\_\_ y précise que ceux-ci n'ont jamais conclu de contrat avec lui. Enfin, le fait que les appelants soient menacés de faillite et entreprennent des négociations extrajudiciaires pour éviter cette issue est sans pertinence sur le bien-fondé de la créance. C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réalisées. 4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'578 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

- 9 - N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

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