

VD_GERICHTE XZ15.020352 vom 21. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.020352

FR: VD_GERICHTE XZ15.020352 du 21 décembre 2015

IT: VD_GERICHTE XZ15.020352 del 21 dicembre 2015

Erwägungen

E. 1

Z. _____ SA est bénéficiaire d'un droit de superficie sur la parcelle n° [...] de la commune d' [...], sise [...], et y a fait ériger une construction à usage de dépôt d'environ 545 m², représentant un volume de 4'043 m³. L. _____ SA, dont le siège se trouve à [...], a été inscrite au Registre du commerce le [...] 2012. G. _____ a été administrateur, au bénéfice de la signature individuelle, de L. _____ SA du 27 août 2013 au 1er juillet 2014, puis du 5 août 2014 au 15 décembre 2014. L'entier du capital-actions de L. _____ SA était détenu par H. _____ Ltd dont le siège est à [...]. B. _____ était le directeur avec signature individuelle de cette dernière et pouvait prendre toutes les décisions du ressort de l'assemblée générale de L. _____ SA. Par décision du Tribunal d'arrondissement de La Côte du 15 décembre 2014, L. _____ SA a été déclarée en faillite par défaut des parties avec effet à partir du 15 décembre 2014, à 12 h. 00.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code

- 9 - de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC) ; il doit être déposé dans les dix jours lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure régit notamment les cas clairs (art. 248 let. b CPC). La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC (art. 84 LOJV).

E. 1.2

En l'espèce, la première juge, saisie d'une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, a rendu une décision d'irrecevabilité, qui revêt un caractère final. Cette décision peut faire l'objet d'un appel dès lors qu'il s'agit d'une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC). Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310

CPC). 3.

E. 2

En date du 21 janvier 2014, Z. _____ SA, en qualité de bailleuse d'une part, G. _____, B. _____ et L. _____ SA, en qualité de locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur la surface de dépôt précitée.

- 4 - Le bail faisait mention, sous la rubrique « locataires », de : « L. _____ SA N° féd. : [...] [...] [...] B. _____ [...] G. _____ [...] Solidairement entre eux ». Le contrat comportait, outre la signature d' [...], administrateur de la bailleuse Z. _____ SA, les signatures, sous la mention « Locataires, solidairement entre eux : », de G. _____, à titre d'administrateur de L. _____ SA et à titre personnel, et de B. _____. Conclu initialement du 1er avril 2014 au 31 mars 2019, ce bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net se montait à 8'338 fr. 50, plus un acompte de chauffage et eau chaude de 648 fr. et un acompte de frais accessoires de 324 fr. par mois, soit au total 9'310 fr. 50. Le loyer était payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur pouvait, après vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

E. 3

En mars 2014, les locataires ont effectué un versement en espèces de 50'000 fr. tenant lieu de garantie locative. Ils ont versé à la bailleuse les sommes de 9'000 fr. le 1er avril 2014, 9'620 fr. le 30 avril 2014 et 9'310 fr. le 3 juin 2014.

E. 3.1

L'appelante reproche à la première juge d'avoir fait une application erronée de l'art. 257 CPC en refusant la mise en oeuvre de la procédure de protection des cas clairs au motif de l'existence de

- 10 - divergences sur la qualification et l'efficacité de la résiliation du 27 novembre 2014 d'une part, et au motif de la nécessité de procéder à une interprétation du contrat selon le principe de la confiance d'autre part. En ce qui concerne la résiliation du bail, elle soutient que même si la première juge devait reconnaître la résiliation pour justes motifs, elle devait encore retenir que les effets de la résiliation devaient à tout le moins être reportés six mois après la résiliation en application des art. 266 g et 266d CO, de sorte que les loyers réclamés étaient dus. Quant à l'engagement solidaire de l'intimé, elle estime que celui-ci est une personne rompue aux affaires de la fiduciaire et des sociétés, de sorte qu'il avait parfaitement compris la portée de la mention « solidairement entre eux » figurant sur le bail qu'il avait signé ; la première juge n'avait dès lors pas à procéder à une interprétation fondée sur le principe de la confiance.

E. 3.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux

lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire

- 11 - ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

E. 3.3

La première juge a retenu que l'état de fait allégué par la requérante était contesté sur plusieurs points par l'intimé, qui soutenait, en premier lieu, qu'il n'était pas engagé solidairement par la signature du bail, cet engagement constituant en réalité un cautionnement déguisé dont il fallait constater la nullité pour vice de forme. Par ailleurs, les parties étaient également en désaccord sur la qualification de la résiliation du 27 novembre 2014, de même que sur son éventuelle efficacité, son échéance, ses conséquences financières, toutes questions qui ne pouvaient être résolues que par une instruction et un examen juridique approfondis. Il y avait dès lors lieu de constater que les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas remplies et de déclarer irrecevable la requête de protection dans les cas clairs.

E. 3.4

Les arguments de l'appelante relatifs à la résiliation du 27 novembre 2014 sont pertinents. En effet, même en admettant que le bail pouvait être résilié pour justes motifs, cette résiliation ne pouvait pas intervenir pour le 30 novembre 2014, s'agissant d'un bail commercial. La

- 12 - partie locataire devait respecter le délai de congé légal, conformément à l'art. 266g al. 1 CO, soit un délai de six mois selon l'art. 266d CO. Ainsi, les loyers pour les mois de décembre 2014 à mars 2015 seraient dus même si les justes motifs invoqués par l'intimé devaient être retenus. De ce point de vue, la situation paraît donc claire en fait et en droit. En revanche, force est de constater avec la première juge qu'en invoquant la nullité de son engagement solidaire aux côtés de la société L. _____ SA, l'intimé soulève un moyen – apte à entraîner le rejet de l'action – qui n'apparaît pas d'emblée inconsistent et qui ne se prête pas à un examen en procédure sommaire. En effet, en matière de bail, si un tiers

s'engage dans le contrat bail sous l'intitulé «solidairement responsable», les parties sont débitrices solidaires (art. 143 al. 1 CO) uniquement si l'accord conclu atteste que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et s'il révèle les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement, ou, à défaut, si le tiers, en raison de sa formation ou de ses activités, est rompu au contrat de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans le domaine, ou encore si le garant a un intérêt direct et matériel dans le contrat de bail et que le bailleur en a connaissance et peut comprendre le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique aux locataires. À défaut, la clause doit être interprétée comme un cautionnement (Bohnet/Dietschy, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n° 42 ad 253 CO et les réf. Citées ; CPF du 17 mars 2015/90 consid. III). En l'état, on ne saurait dire que la situation juridique est claire, l'application de la norme invoquée par l'appelante – à savoir l'engagement solidaire de l'intimé – impliquant une instruction et un examen juridique approfondis. La résolution de la question de savoir si l'intimé, qui rend vraisemblable qu'il n'avait pas un intérêt direct et matériel dans le contrat de bail, peut être considéré comme une personne qui, en raison de sa formation ou de ses activités, est rompu au contrat de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans le domaine, de sorte que l'on peut admettre qu'il connaissait réellement la portée de son engagement

- 13 - et a renoncé en toute connaissance de cause à un cautionnement, ne se prêle à l'évidence pas à un examen en procédure sommaire. Le grief doit dès lors être rejeté. 4.

E. 4

Par courrier du 19 juin 2014, L. _____ SA, représentée par B. _____, Directeur général, a requis la modification du bail à loyer précité, G. _____ ayant démissionné de son mandat d'administrateur

- 5 - avec effet au 10 juin 2014 et étant remplacé par [...] avec effet immédiat et les places de parc mises finalement à disposition se montant au nombre de six et non de trois comme indiqué dans le bail. Par courrier du 2 juillet 2014, L. _____ SA, toujours sous la signature de B. _____, a confirmé qu'elle attendait la modification de bail requise afin de pouvoir constituer la garantie de loyer et libérer le versement en espèces effectué dans l'attente de cette garantie. En juillet 2014, B. _____ a été placé en détention préventive à la prison de Champ-Dollon.

E. 4.1

L'appelante reproche en outre à la première juge de ne pas avoir examiné sa conclusion subsidiaire tendant à la mainlevée de l'opposition et d'avoir ainsi contrevenu aux art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101). Elle soutient que dans la mesure où les créances de loyers en poursuite constituent dans tous les cas des loyers échus pendant la période de bail et où la qualité de débiteur du poursuivi résulterait tant de sa qualité de colocataire que de son engagement exprès de solidarité, la mainlevée provisoire devait être prononcée.

E. 4.2

Selon la jurisprudence, une autorité se rend coupable d'une violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la

décision à rendre (ATF 133 III 235 consid. 5.2 p. 248). Par exception, une violation du droit d'être entendu, pour autant qu'elle ne soit pas particulièrement grave, peut être réparée lorsque l'intéressé a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure. Par ailleurs, même si la violation du droit d'être entendu est grave, une réparation de ce vice procédural devant l'autorité de recours est également envisageable si le renvoi à l'autorité inférieure constituerait une vaine formalité. L'allongement inutile de la procédure qui en découlerait est en effet incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.1 et 2.3.2 p. 197 s.; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204 s.).

- 14 -

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante – qui conclut d'ailleurs principalement au prononcé de la mainlevée provisoire, et seulement subsidiairement à l'annulation du jugement attaqué – a eu la possibilité de s'exprimer devant la cour de céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, de sorte que le renvoi à l'autorité inférieure constituerait une vaine formalité. Examinant elle-même la conclusion subsidiaire de l'appelante tendant au prononcé de la mainlevée provisoire, la cour de céans constate que le même raisonnement qui conduit à considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC conduit à rejeter la requête de mainlevée provisoire (cf. consid. 3.4 supra et l'arrêt cité CPF du 17 mars 2015/90). Si, formellement, la requête de mainlevée provisoire aurait dû être rejetée plutôt que déclarée irrecevable (cf. le chiffre IV du dispositif du jugement attaqué), cela importe peu, dès lors que l'appelante n'a aucun intérêt digne de protection à ce que sa requête de mainlevée provisoire soit rejetée plutôt que déclarée irrecevable. Le grief sera dès lors rejeté. 5.

E. 5

Le 13 août 2014, les bailleurs ont constitué une garantie de loyer de 50'031 fr. auprès de [...]. Sur le formulaire de demande de constitution de garantie de loyer du 11 juillet 2014, B._____ apparaissait sous l'intitulé « locataire principal », alors que G._____ figurait sous celui de « garant personnel obligatoire ».

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris maintenu.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'338 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.3

L'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

- 15 -

E. 6

Par courrier du 22 août 2014, Z. _____ SA s'est plainte auprès de L. _____ SA du fait que les loyers des mois de juillet et août 2014 n'avaient pas été payés. Elle l'a informée que la somme de 18'621 fr. correspondant à ces deux mois de loyers serait prélevée sur le montant de 50'000 fr. versé en espèces et que le solde de ce montant serait affecté au paiement des loyers ultérieurs. Elle a en outre invoqué l'article 2 du bail à loyer signé par les parties et exigé qu'à l'avenir le loyer et les acomptes de charges soient payés par trimestre d'avance. Elle conservait ainsi la somme de 27'931 fr. 50 en paiement des loyers et acomptes de charges pour les mois de septembre, octobre et novembre 2014, si bien qu'il resterait en compte une somme de 3'447 fr. 50 à valoir sur les loyers et acomptes de charges du trimestre suivant.

E. 7

Par courrier recommandé du 27 novembre 2014, L. _____ SA, par l'intermédiaire de son administrateur G. _____, a résilié le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2014. Elle s'est en outre

- 6 - opposée au prélèvement des montants précités sur la somme de 50'000 fr. versée en espèce. Le 9 décembre 2014, Z. _____ SA a notamment rappelé à L. _____ SA que le bail avait été signé par trois locataires, solidairement responsables entre eux, et lui a dès lors demandé de bien vouloir confirmer que la résiliation de bail émanait bien des trois locataires. Elle a indiqué qu'une résiliation anticipée ne pourrait être acceptée qu'une fois qu'un locataire de remplacement présentant les garanties de moralité et de solvabilité conformes aux usages lui aurait été présenté. Elle a encore relevé que le solde du loyer de décembre 2014 n'avait pas été réglé et a une nouvelle fois requis que le loyer et les acomptes de charges soient payés par trimestre d'avance. Par courrier du 12 décembre 2014, G. _____ a informé la bailleresse que B. _____ était en détention préventive et que toutes les affaires le concernant étaient gelées, le soussigné et L. _____ SA n'ayant pu développer la moindre activité, ni obtenir de revenu. Il a également indiqué qu'il n'était plus administrateur de cette société et que la bailleresse devait dès lors s'adresser directement à B. _____ ou à son conseil.

E. 8

Le 2 février 2015, Z. _____ SA, agissant par son conseil, a adressé une mise en demeure à G. _____, lui impartissant un délai de dix jours pour procéder au paiement de la somme de 24'480 fr. relative aux loyers des mois de décembre 2014 (5'860 fr.), de janvier 2015 (9'310 fr.) et de février 2015 (9'310 fr.) Par courrier du 10 février 2015, G. _____, par l'intermédiaire son conseil, a contesté cette mise en demeure. Il a rappelé que le bail avait été résilié le 27 novembre 2014 pour le 30 novembre 2014 et que cette résiliation n'ayant pas été contestée dans le délai légal de l'art. 273 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), elle était désormais entrée en force. Il a en outre relevé qu'il s'agissait d'une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 266g CO dont les conditions étaient

- 7 - réalisées au vu de la faillite de la société L. _____ SA, de la détention préventive de B. _____ et du fait que G. _____ n'était que fiduciaire et n'avait à ce titre aucune compétence ni qualité pour agir valablement. Par courrier du 12 février 2015, Z. _____ SA a indiqué qu'elle considérait la résiliation du 27 novembre 2014 comme étant nulle, B. _____ n'ayant pas résilié le bail.

E. 9

Le 18 février 2015, Z._____SA a fait notifier un commandement de payer à G._____ (poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges), le paiement de la somme de 33'790 fr. lui étant réclamé selon le détail suivant : - loyer de décembre 2014 fr.5'860.00 - loyer de janvier 2015 fr.9'310.00 - loyer de février 2015 fr.9'310.00 - loyer de mars 2015 fr.9'310.00 G._____ a fait opposition totale à ce commandement de payer.

E. 10

Par courrier du 3 mars 2015, G._____, par l'intermédiaire de son conseil, a confirmé qu'il était bien colocataire avec la société L._____SA et B._____, mais que les locaux commerciaux avaient été loués exclusivement pour les activités de la société L._____SA. Il a également indiqué que le congé avait été donné au nom et pour le compte des trois locataires. Par déclaration écrite signée le 11 mars 2015, B._____ a confirmé que G._____ avait valablement agi en son nom et pour son compte personnellement en résiliant, le 27 novembre 2014, le contrat de bail à loyer de manière anticipée pour le 30 novembre 2014. Pour autant que de besoin, il a ratifié formellement cette résiliation.

- 8 -

E. 11

Le 18 mai 2015, Z._____SA a déposé une « demande en paiement (cas clairs) » auprès du Tribunal des baux en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. M. G._____ est condamné à payer à Z._____SA la somme de CHF 33'790.00, plus intérêts à 7% l'an à compter du 1er novembre 2014, ainsi que les frais de commandement de CHF 103.30. II. La mainlevée définitive provisoire de l'opposition formée au commandement de payer notifié à M. G._____ le 17 février 2015 par l'Office des poursuites du district de Morges dans le cadre de la poursuite No [...] pour un montant de CHF 33'790.00, plus intérêts à 7% l'an à compter du 1er novembre 2014, ainsi que les frais de commandement de CHF 103.30, est prononcée. III. Subsidiairement, la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer notifié à M. G._____ le 17 février 2015 par l'Office des poursuites du district de Morges dans le cadre de la poursuite No [...] pour un montant de CHF 33'790.00, plus intérêts à 7% l'an à compter du 1er novembre 2014, ainsi que les frais de commandement de CHF 103.30, est prononcée. » Par courrier du 16 juillet 2015, la requérante a précisé que sa conclusion II tendait à la mainlevée définitive. G._____ s'est déterminé le 20 juillet 2015 en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête. Les parties ont été entendues à l'audience de la Présidente du Tribunal des baux du 25 août 2015. En droit : 1.