

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 septembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Battistolo et Mme Kühnlein  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 32 al. 1, 38 al. 1, 253a al. 1, 266d, 266e CO ; 257, 334 al. 1, 343al. 1 let. c CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Paudex, contre le jugement incident rendu le 15 avril 2013 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A. ET B.D.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement incident du 15 avril 2013, dont la motivation a été envoyée le 3 juillet 2013 pour notification, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la requête de A. et B.D.\_\_\_\_\_ (I), ordonné à F.\_\_\_\_\_, sous la menace des sanctions de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937 ; RS 311), de libérer immédiatement le garage-box n° [...] sis [...], à Paudex, de tout bien lui appartenant, en parfait état d'entretien et de propreté (II), dit qu'à défaut d'exécution F.\_\_\_\_\_ serait reconnu débiteur de l'Etat de Vaud de la somme de 100 fr. par jour d'inexécution (III), autorisé d'ores et déjà A. et B.D.\_\_\_\_\_ à évacuer ou faire évacuer au frais de F.\_\_\_\_\_, au besoin avec le concours de la force publique, le contenu du garage-box, après avoir pris, avec la Commune de Paudex, les dispositions nécessaires pour que ledit contenu ne demeure pas sur la voie publique (IV), fixé les frais de la procédure à 800 fr., mis ces frais à la charge de F.\_\_\_\_\_ et compensé ceux-ci avec l'avance effectuée par A. et B.D.\_\_\_\_\_ (V), dit que F.\_\_\_\_\_ est le débiteur de A. et B.D.\_\_\_\_\_ de la somme de 800 fr. à titre de remboursement de leurs frais de justice (VI), ainsi que de la somme de 1'500 francs à titre de dépens (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées et que F.\_\_\_\_\_ occupait le garage-box litigieux de manière illicite depuis le 31 décembre 2012.

**B.** F.\_\_\_\_\_ a interjeté appel le 4 juillet 2013 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête déposée par A. et B.D.\_\_\_\_\_ est déclarée irrecevable, subsidiairement, qu'il n'est entré en matière sur cette requête qu'après une procédure de conciliation.

Les intimés A. et B.D.\_\_\_\_\_ n'ont pas été invités à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

L'appelant F.\_\_\_\_\_ prenait en location de la mère de Y.\_\_\_\_\_, de R.\_\_\_\_\_ et de S.\_\_\_\_\_ le garage-box n° [...] sis [...], à Paudex, depuis une date indéterminée.

Par courrier du 18 avril 2012, S.\_\_\_\_\_ a informé l'appelant qu'à la suite du décès de leur mère, elle et ses sœurs entendaient vendre le garage-box en cause pour le 31 décembre 2012 et mettre en conséquence un terme à la location de celui-ci avec effet au 31 décembre 2012.

Par formule officielle du 6 novembre 2012, la K.\_\_\_\_\_ SA, agissant au nom de Y.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, a résilié le bail du garage-box en cause avec effet au 31 décembre 2012.

L'appelant n'a pas contesté ce congé devant la commission de conciliation compétente en la matière dans le délai de trente jours courant dès la réception de la résiliation.

Par courrier du 15 novembre 2012 adressé à la K.\_\_\_\_\_ SA, l'appelant a requis l'octroi d'une prolongation de mois en mois du bail en cause, précisant qu'il était intéressé à l'acquisition des lots qui seraient mis en vente.

La K.\_\_\_\_\_ SA lui a répondu le 4 décembre 2012 que l'appartement de ses mandataires et le garage-box en cause avaient déjà été vendus et que, par conséquent, le terme de résiliation était maintenu, sauf avis contraire de la part des nouveaux propriétaires.

L'appelant a refusé de restituer le garage-box litigieux lors de l'état des lieux de sortie et remise des clés du 3 janvier 2013. Par l'intermédiaire de son avocat, il a déclaré, par courrier du 7 janvier 2013, qu'il ne le restituerait pas sans décision judiciaire.

Le 8 janvier 2013, Y.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation du district de Lavaux-Oron d'une requête en expulsion de l'appelant. Une audience a été appointée au 5 mars 2013.

Par courrier du 10 janvier 2013, la K.\_\_\_\_\_ SA a confirmé la résiliation de bail du 6 novembre 2012 en impartissant toutefois à l'appelant un ultime délai au 30 janvier 2013 pour libérer le garage-box en cause.

Par courrier du 11 janvier 2013, l'appelant, par son conseil, a déclaré qu'il accepterait de quitter le garage-box en question sitôt qu'il en aurait trouvé un autre et qu'il se conformerait à une éventuelle décision judiciaire.

Les intimés A. et B.D.\_\_\_\_\_ ont acquis de Y.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ notamment le garage-box en cause pour le prix de 35'000 fr. par acte de vente notarié W.\_\_\_\_\_. Ils en sont devenus propriétaires le 4 février 2013. L'acte de vente mentionne que le garage-box en cause est vendu libre de tout bail.

Le 13 février 2013, A. et B.D.\_\_\_\_\_ ont déposé devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois une requête en protection des cas clairs concluant, avec dépens, à ce qu'ordre soit donné à l'appelant de libérer immédiatement le garage-box en cause (I), qu'à ce défaut, la décision soit assortie de la menace des sanctions de l'art. 292 CP et de la menace d'une amende d'ordre de 1'000 fr. ou plus pour chaque jour d'inexécution (II), qu'à défaut d'exécution, le tribunal soit requis de prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement par un tiers de tous objets se trouvant dans le garage-box, ainsi que son nettoyage, aux frais de l'appelant (III) et à ce que l'exécution directe soit

ordonnée au sens de l'art. 337 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (IV).

Dans une écriture du 20 mars 2013, l'appelant a fait valoir qu'il louait le garage-box depuis une vingtaine d'année et qu'il s'agissait d'un bail portant sur un local commercial. Il a soutenu en conséquence que le délai de résiliation n'avait pas été respecté et a conclu à l'irrecevabilité de la requête.

Le chiffre III du dispositif non motivé de la décision attaquée mentionne les intimés comme bénéficiaires de l'amende de 100 fr. par jour d'inexécution.

### **En droit :**

**1.** L'art. 308 al. 1 let a CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance, pour autant que, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

**a)** L'art. 236 al. 1 CPC définit la décision d'irrecevabilité ou sur le fond qui met fin au procès comme étant une décision finale. L'art. 237 al. 1 CPC qualifie d'incidente la décision qui pourrait faire l'objet d'une décision contraire mettant fin au procès de l'autorité de recours.

En l'espèce, la décision notifiée aux parties est qualifiée de jugement incident. Toutefois, dans la mesure où une décision statuant sur un cas clair ne peut qu'aboutir à une décision au fond ou de non entrée en matière (art. 257 CPC), elle est dans les deux hypothèses une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC.

**b)** Selon la doctrine et la jurisprudence, lorsque l'action possessoire tend à mettre fin à une dépossession totale, la valeur litigieuse équivaut à celle objective du bien faisant l'objet de l'action (Tappy, Note sur le régime des actions possessoires en droit vaudois actuel et dans la future procédure civile unifiée, JT 2009 III 88, spéc. note infrapaginale 8, p. 91).

En l'espèce, les intimés sont entièrement privés de l'usage du garage-box en cause et ils l'ont acquis pour le prix de 35'000 francs. Il y a dès lors lieu d'admettre que la valeur litigieuse de première instance d'au moins 10'000 francs est atteinte.

**c)** Interjeté en temps utile par une personne y ayant intérêt, le recours est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). 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, pp. 1249-1250).

**3.** L'appelant fait valoir qu'il est au bénéfice du bail litigieux depuis une vingtaine d'années et qu'il agit d'un bail portant sur un local commercial. Il relève que la K. \_\_\_\_\_ SA ne bénéficiait pas des pouvoirs pour résilier le bail, faute d'avoir produit une procuration. Il soutient en conséquence que les conditions du cas clair ne sont pas réalisées.

**a)** Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est

susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et lorsque 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 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 5 ad art. 257 CPC, pp. 1671-1672; Gösku, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497; ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

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 c. 5.1.1). 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, note in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 140; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 p. 2). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection dans les cas clairs. 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; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

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 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération 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 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

**b/aa)** Selon la jurisprudence, est un local commercial tout espace qui sert au fonctionnement d'une industrie ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle ; il doit s'agir de locaux, c'est-à-dire d'espaces délimités de manière durable horizontalement et verticalement et l'on ne peut nier ce caractère aux locaux tridimensionnel dans lesquels s'exerce une activité professionnelle (ATF 124 III 108 c. 2b et références, JT 1999 I 107). Au vu de cette définition, n'a pas la qualité de local commercial, une place de parc ou un garage loué séparément (ATF 124 III 108 précité ; ATF 110 II 51, JT 1985 I 575).

En l'espèce, la situation juridique est claire. Il s'agit d'un garage-box loué séparément qui ne constitue pas un local commercial. Le moyen est ainsi dépourvu de toute consistance.

Quant à l'argument de l'appelant tiré de la durée du bail, il est dénué de chance de succès, la jurisprudence susmentionnée ne retenant pas comme critère du caractère commercial la durée du bail. Il en est en conséquence de même du moyen tiré du non respect du délai de résiliation particulier à ce type de locaux, le délai de résiliation étant fixé par l'art. 266e CO, soit un délai de deux semaines pour la fin d'un mois de bail (cf. SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n. 22 ad art. 253 CO, p. 30; Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n. 2 ad art. 266e CO, p. 1509).

Enfin, le recourant ne fait valoir aucun accord portant sur une autre utilisation du garage-box que l'utilisation usuelle consistant à y

parquer une voiture. Les règles concernant la forme du congé pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux (art. 266l ss CO) ne sont dès lors pas applicables ; aucune formule officielle n'est exigée et la forme écrite n'est pas requise. Il y a dès lors lieu d'admettre que la validité du congé a été clairement établie.

**bb)** Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passe au représenté. Les conditions de la représentation directe sont donc que le représentant déclare agir au nom d'autrui et qu'il dispose des pouvoirs nécessaires (Chappuis, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 10 ad art. 32 CO, p. 281).

Lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (art. 38 al. 1 CO).

Il résulte de ces deux dispositions que, pour ce qui est de la preuve du rapport de représentation, il suffit au représenté qui actionne le tiers d'établir que le représentant a agi en son nom, car le fait d'actionner le tiers peut être compris comme une ratification de l'acte accompli, le cas échéant sans pouvoirs, par le représentant (Chappuis, op. cit., n. 19 ad art. 32 CO, p. 284 et référence).

Là également, la situation juridique est claire et il y a lieu de constater que le rapport de représentation entre les anciennes propriétaires et la K.\_\_\_\_\_ SA est établi, dès lors que celles-là figurent dans la formule de notification de la résiliation, qu'elles ont ouvert action en évacuation le 8 janvier 2013, et que l'acte de vente mentionne que le garage-box est vendu libre de tout bail, éléments attestant la ratification d'une éventuelle résiliation donnée sans pouvoirs. Le moyen du recourant tiré du défaut de procuration est en conséquence dénué de chances de succès.

**c)** La prétention des intimés étant établie, les moyens du recourant étant dénués de chances de succès et la situation juridique claire, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées, ce qui exclut la procédure de conciliation préalable (art. 198 let. a CPC). La conclusion principale de l'appel en irrecevabilité de la requête des intimés et celle subsidiaire en mise en œuvre d'une procédure préalable de conciliation doivent ainsi être rejetées.

**4.** L'appelant relève que la question du montant de l'amende journalière n'a pas été débattue, de même que la correction intervenue dans le jugement motivé quant au bénéficiaire du montant de cette amende journalière.

**a)** Selon l'art. 58 al. 1 CPC, applicable en deuxième instance (Halvy, CPC commenté, 2011 n. 9 ad art. 58 CPC, p. 158), le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

En l'espèce, l'appelant n'a pris aucune conclusion en réduction de l'amende journalière. Toutefois, la recevabilité de ce moyen au regard de l'art. 58 al. 1 CPC peut demeurer indécise, vu les considérations qui suivent.

**b)** L'amende journalière selon l'art. 343 al 1 let. c CPC n'a pas un caractère pénal, mais vise à faire pression sur la partie succombante. Son application pouvant aboutir à des montants très élevés, le tribunal de l'exécution usera de cet instrument avec une certaine retenue et dans la seule mesure où l'on peut raisonnablement attendre qu'elle incitera la partie succombante à s'exécuter (CREC 16 mai 2013/156 ; Jeandin, op. cit., nn. 12 et 13 ad art. 343 CPC, p. 1339).

En l'espèce, le montant de l'amende journalière, par 100 fr., est certes relativement élevé. Toutefois, la libération d'un garage-box ne

pose aucune difficulté et ne nécessite ni investissement ni préparation. L'appelant n'a pas soutenu et ne soutient pas que le paiement de l'amende journalière en cause lui poserait des difficultés financières. Enfin l'appelant a lui-même déclaré qu'il libérerait le local en cause dès qu'une décision judiciaire serait rendue. Au vu de ces éléments, le montant de 100 fr. adopté par le premier juge apparaît adéquat et proportionné à son but, savoir la libération par l'appelant du garage-box en cause.

**c)** L'élément qui distingue l'amende journalière de l'art. 343 al. 1 let. c CPC de l'astreinte est le bénéficiaire de l'amende, savoir l'Etat pour l'amende journalière et la partie qui requiert l'exécution forcée pour l'astreinte. L'astreinte est inconnue du CPC (Jeandin, op. cit., n. 13 ad art. 343 CPC, p. 1339).

Selon la doctrine, est susceptible de rectification ou d'interprétation, l'expression erronée de la volonté du tribunal dans un dispositif, mais non pas celle qui est le fruit d'une erreur dans la formation de cette volonté (Freiburghaus/Ahfeldt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013 n. 3 et 7 ad art. 334 CPC, pp. 2411-2412).

En l'espèce, dès lors que l'astreinte est inconnue en droit suisse, il apparaît que la désignation au chiffre III du dispositif non motivé du jugement des intimés comme bénéficiaires de l'amende journalière résulte de l'expression erronée de la volonté du premier juge, qui était d'ordonner la mesure de l'art. 343 al. 1 let. c CPC. Elle était en conséquence susceptible d'être rectifiée dans le dispositif du jugement motivé.

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'350 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010

des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr. (mille trois cent cinquante francs) sont mis à la charge de l'appelant F.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean Lob (pour F. \_\_\_\_\_),
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour A. et B.D. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 35'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :