

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 septembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein
Greffier : Mme Vuagniaux

Art. 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C._____SA**, à Genève, demanderesse, contre la décision rendue le 27 juillet 2011 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **S._____** et **Q._____**, tous deux à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 27 juillet 2011, notifiée aux parties le 2 août 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a refusé d'entrer en matière en cas clairs sur la requête d'expulsion du 4 mai 2011 (I), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires à charge de la partie demanderesse (II), dit que la partie demanderesse versera la somme de 1'000 fr. à titre de dépens à la défenderesse S._____ qui a procédé avec le concours d'un avocat, à titre de défraiement de son représentant professionnel (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a considéré que la situation juridique entre les parties était loin d'être claire, l'état de fait ne pouvant être immédiatement prouvé. En outre, les questions du *dies a quo* de la mise en demeure du 7 décembre 2010, du pouvoir de représentation du signataire du contrat de bail, si tant est que cela en fût un, et de l'existence même d'un contrat de bail entre les parties devaient également être examinées. Au vu de ces éléments, il a conclu que le cas ne pouvait être qualifié de clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), de sorte qu'il n'avait pas à entrer en matière sur la requête d'expulsion.

B. Par acte intitulé « recours » du 4 août 2011, C._____SA a contesté cette décision et conclu, principalement, à sa réforme dans le sens de l'admission des conclusions de sa requête du 4 mai 2011 et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge afin qu'il prononce l'expulsion requise.

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

1. Le 14 octobre 2010, C._____SA, demanderesse, et S._____ et Q._____, défendeurs, ont signé un « contrat de location » ayant trait à la « Tenu (sic) d'un Dancing Night Club », sis à [...], à Lausanne. Le titre

« Objet de la location » indiquait « Gestion et exploitation des (sic) toutes les fournitures existantes du Dancing Night Club [...]». Conclu pour durer initialement du 15 octobre 2010 au 15 octobre 2011, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation écrit trois mois « avant l'expiration ». Le loyer, payable le premier de chaque mois, a été fixé à 11'000 fr. par mois.

2. Le 7 décembre 2010, par l'intermédiaire de son conseil Me Jacques Micheli, C. _____ SA a mis séparément en demeure S. _____ et Q. _____ de payer le loyer du mois de décembre 2010. Elle a précisé que le bail serait résilié si le montant de 11'000 fr. n'était pas payé dans le délai de 30 jours dès réception de sa lettre du 24 novembre 2010.

3. Par lettre du 23 décembre 2010 adressée à C. _____ SA, plus précisément à M. W. _____, S. _____ et Q. _____, représentés par Me Céline Berger, ont exposé que le contrat signé le 14 octobre 2010 était en réalité un contrat de sous-location, dont le bailleur principal n'avait même pas connaissance; partant, ils ont enjoint W. _____ de leur communiquer l'accord écrit du bailleur à cet égard. Ils l'ont également mis en demeure de remédier à de multiples défauts de la chose louée avant le 20 janvier 2011, ainsi que de leur rembourser des sommes d'argent indûment payées à la société [...] et aux [...].

4. Le 4 février 2011, Me Jacques Micheli a informé sa consoeur, Me Céline Berger, qu'il n'était plus le conseil de C. _____ SA.

5. Le 9 février 2011, S. _____ et Q. _____ ont constaté que l'élimination des nombreux défauts affectant les locaux concernés n'avait pas été entreprise et ont mis en demeure une ultime fois C. _____ SA d'y remédier dans un délai au 25 février 2011.

6. Par requête de preuve à futur et de mesures provisionnelles du 11 février 2011, S. _____ et Q. _____ ont saisi le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud afin que celui-ci, notamment, ordonne

immédiatement une inspection locale afin de dresser ou faire dresser un procès-verbal de l'ensemble des défauts affectant les locaux loués.

7. Par lettre du 16 février 2011 adressée à Me Céline Berger, Me Yves Hofstetter, agissant pour N._____, bailleur principal, a indiqué qu'il était exact que le loyer de décembre 2010 avait été payé par les deux parties et que le deuxième loyer du mois de décembre avait été affecté au mois de janvier 2011 dès lors que celui-ci n'avait pas été payé.

8. Le 9 mars 2011, Me Jacques Micheli, déclarant agir au nom de C._____SA, a résilié par courriers séparés le contrat de location conclu avec S._____ et Q._____ pour « non-paiement du loyer, selon mise en demeure du 7 décembre 2010 », avec effet au 30 avril 2011.

9. Le 22 mars 2011, le bailleur principal N._____ a résilié le bail à loyer conclu avec C._____SA pour « non-paiement du loyer suite à notre mise en demeure du 10 février 2011 envoyée en courrier LSI », avec effet au 30 avril 2011.

10. Par requête du 11 avril 2011, S._____ et Q._____ ont saisi la Préfecture de Lausanne, Commission de conciliation en matière de baux à loyer, en concluant notamment à l'annulation de la résiliation de bail du 9 mars 2011, à la réduction du loyer à 6'000 fr. par mois dès qu'ils pourront exploiter les lieux et au paiement immédiat de la somme de 50'000 fr. Ils ont allégué que le contrat conclu le 14 octobre 2010 avec C._____SA était un contrat de sous-location, car cette dernière louait les locaux pour un loyer mensuel de 6'000 fr. et le sous-louait 11'000 fr. par mois, ce qui générait en outre un rendement excessif. Ils ont aussi fait valoir que C._____SA n'avait pas obtenu l'autorisation du bailleur pour conclure le contrat de sous-location, que le dommage résultant de la perte d'exploitation à compter du 15 octobre 2010 n'était pas inférieur à 50'000 fr. et que le loyer du mois décembre 2010 avait été payé dans le délai comminatoire de trente jours dès le 24 novembre 2010. Enfin, ils ont expressément invoqué la compensation à l'égard de C._____SA.

11. Par requête d'expulsion du 4 mai 2011 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, C._____SA a demandé de bénéficier de la protection des cas clairs et conclu, notamment, à ce que S._____ et Q._____ libèrent les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...], à Lausanne, au plus tard dans le délai qui leur sera fixé par l'ordonnance d'expulsion.

12. Le 17 mai 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé le Juge de paix du district de Lausanne qu'elle n'entendait pas examiner la requête de S._____ et Q._____ avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

13. Dans une lettre du 22 juillet 2011 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, S._____ a allégué que W._____ avait signé le contrat de location sous le nom de C._____SA alors qu'il ne disposait pas du pouvoir de représenter la société et que cette dernière n'avait pas qualité pour déposer la requête d'expulsion du 4 mai 2011, dès lors qu'elle avait elle-même fait l'objet d'une résiliation de son contrat de bail par N._____ pour non-paiement de loyer.

14. Lors de l'audience d'expulsion du Juge de paix du district de Lausanne du 26 juillet 2011, les défendeurs S._____ et Q._____ ont conclu à la non-entrée en matière en cas clairs, eu égard entre autres à la contestation de résiliation de bail introduite devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et au fait que le contrat de bail produit par la demanderesse ne serait pas valablement conclu du fait du défaut de représentation de C._____SA lors de sa signature.

En droit :

1. a) La décision entreprise ayant été communiquée aux parties le 29 juillet 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010, le CPC régit les voies de droit (art. 405 al. 1 CPC).

b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Au surplus, le recours n'est recevable que si la décision entreprise ne peut pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 11'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC à l'exclusion du recours. L'acte du 4 août 2011 déposé par C._____SA doit dès lors être considéré comme un appel, nonobstant son intitulé.

2. Pour déterminer si le délai d'appel est de dix ou trente jours, il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, lors de l'audience d'expulsion du Juge de paix du district de Lausanne du 26 juillet 2011, les défendeurs S._____ et Q._____ ont requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC). Le premier juge a rendu sa décision dans le cadre de cette procédure, qui est sommaire et pour laquelle le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Interjeté en temps utile et dûment motivé, l'appel est ainsi recevable.

3. a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition

pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^e éd., Berne 2010, n° 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

b) Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la

maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novae seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, l'appelante n'a pas allégué des faits nouveaux ni produit de nouvelles pièces en deuxième instance.

4. L'appelante reproche au premier juge de ne pas être entré en matière sur le prononcé d'expulsion alors que la situation juridique serait parfaitement claire, les intimés ne s'étant pas acquittés de l'arriéré de loyer avant l'échéance du délai comminatoire et ayant invoqué la compensation tardivement. En outre, l'existence d'un contrat de bail ne ferait pas de doute, dès lors que les locataires se sont acquittés des loyers d'octobre et novembre 2010. Enfin, les intimés auraient utilisé la saisine de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer à des fins dilatoires et après l'échéance du délai comminatoire.

a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsque le locataire, après la réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Il appartient au bailleur qui entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement d'apporter la preuve que les conditions sont réalisées (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 14 LPEBL p. 192).

Les articles 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, la partie qui veut contester la résiliation doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CPC; ATF 133 III 175 c. 3), et non, comme le soutient l'appelante, avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le contrat de bail n'a pas encore été résilié.

En l'espèce, les résiliations de bail à loyer ont été adressées par plis recommandés aux intimés en date du 9 mars 2011. L'appelante ne produit pas les accusés de réception de ces résiliations et n'allègue pas que la saisine serait intervenue au-delà du délai de 30 jours. On peut dès lors admettre, à ce stade de la procédure, que la requête de conciliation adressée le 11 avril 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer par les intimés n'est vraisemblablement pas tardive.

b) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1) : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais il doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, op. cit., n° 1454, p. 263).

La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ss ad art. 257 CPC, p. 1468 ss; CACI du 18 août 2011/199) :

- les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes;

- les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat;

- la situation juridique est claire. Tel est le cas 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).

c) Dans le cas particulier, les parties ont conclu un contrat de sous-location, l'appelante C._____SA étant elle-même locataire de N._____. Le 11 février 2011, les intimés S._____ et Q._____ ont saisi le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud d'une requête de preuve à futur tendant notamment à faire constater les défauts affectant les locaux loués. Par requête du 11 avril 2011, les intimés ont saisi la

Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, tant pour contester la validité du congé que pour obtenir une réduction de loyer, ainsi qu'une indemnisation pour le dommage causé par une perte d'exploitation dont l'appelante serait responsable. Ils ont expressément invoqué la compensation et prétendent également que le contrat de sous-location génère un rendement excessif. Enfin, devant le juge de paix, ils ont allégué que W._____ aurait représenté l'appelante lors de la signature du contrat, alors qu'il ne disposait pas de tels pouvoirs de représentation, et que l'appelante n'avait plus la qualité pour agir en expulsion à leur encontre le 4 mai 2011, dès lors qu'elle avait elle-même fait l'objet d'une résiliation de contrat pour non paiement de loyer, avec effet au 30 avril 2011.

Dans ces conditions, force est de constater que l'état de fait n'emporte pas la conviction sur de nombreux points et que la situation juridique est loin d'être claire. En effet, il y a lieu d'examiner la validité du contrat de bail qui n'aurait pas été signé par une personne autorisée et qui pourrait avoir été conclu sans l'accord du bailleur principal, de même que celle des résiliations de bail à loyer adressées aux intimés par le conseil de l'appelante sous l'angle de son pouvoir de représentation. A cela s'ajoute que le *dies a quo* des mises en demeure du 7 décembre 2010 n'est pas établi, ce d'autant plus qu'il semblerait, selon le courrier du conseil du bailleur principal du 16 février 2011, que le loyer de décembre 2010 a été acquitté deux fois, y compris par les sous-locataires, et que le second loyer du mois de décembre 2010 a été affecté au loyer du mois de janvier 2011. Enfin, les intimés ayant fixé un délai à l'appelante pour faire réparer les défauts, il conviendra également d'examiner si la compensation peut être invoquée et si l'on est en présence d'un congé abusif, annulable en application des articles 271 et suivants CO. Les objections formulées par les intimés n'étant ainsi pas dénuées de fondement, on ne saurait reprocher au juge de paix d'avoir considéré que le cas ne pouvait être qualifié de clair au sens de l'art. 257 CPC.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

6. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 410 fr., sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens, les intimés n'ayant pas procédé devant l'instance d'appel.

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.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 410 fr. (quatre cent dix francs), sont mis à la charge de l'appelante C. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 septembre 2011

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

La greffière :

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 Jacques Micheli (pour C. _____ SA)
- Me Raphaël Brochellaz (pour S. _____ et Q. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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 Juge de paix du district de Lausanne

La greffière :