

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Perroy, et **Y.**_____, à Forel, locataires, contre l'ordonnance rendue le 21 octobre 2011 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____ **SA**, à Nyon, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 octobre 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 24 octobre 2011, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à Y._____ et C._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 novembre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1072 Forel (Lavaux) (dépôt de 276 m² au rez et 1^{er} étage, ainsi que places de parc extérieures n^{os} 23 et 24) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272) (II), et statué sur les frais et dépens (III à V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par la bailleuse.

B. Par appel du 22 novembre 2011, C._____ et Y._____ ont conclu à l'annulation de l'ordonnance.

Le Juge délégué a indiqué aux appelants, le 25 novembre 2011, que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 1 CPC).

Par réponse du 21 janvier 2012, V._____SA a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

Par ordonnance de production du 26 janvier 2012, rectifiée le 31 janvier 2012, le Juge délégué a requis production auprès de C._____ des originaux de la mise en demeure et de la notification de résiliation de bail qui lui avaient été notifiés le 27 mai et le 14 juillet 2011. L'appelant n'a donné aucune suite à cette réquisition.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 15 mars 2005, F._____, alors propriétaire et représentée par [...], a remis à bail à L._____SA un dépôt de 276 m² aux rez et 1^{er} étage, sis [...], 1072 Forel. Initialement conclu du 1^{er} avril 2005 au 1^{er} avril 2010, le bail se renouvelait ensuite de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée auprès d'un office postal suisse au moins une année à l'avance. Le loyer, payable par mois d'avance, s'élevait à 2'500 fr., plus 200 fr. d'acompte de chauffage et frais accessoires.

Par acte du 7 juillet 2008, le bail à loyer a été cédé au 1^{er} août 2008 par L._____SA à C._____ et Y._____. Les nouveaux locataires ont également loué des places de parc à la même adresse. Le nouveau propriétaire était V._____SA.

2. Par plis recommandés du 25 mai 2011, l'agent d'affaires Christophe Savoy, agissant au nom de la bailleuse, a sommé les locataires de s'acquitter dans les trente jours du montant de 12'319 fr. 20, dont le détail était le suivant :

- Solde du loyer du mois de février 2011 des locaux commerciaux	fr. 2'410.—
- Loyers arriérés des locaux commerciaux du 1 ^{er} mars au 31 mai 2011 (3x fr. 2'700.—)	fr. 8'100.—
- Loyers arriérés de la place de parc (bail no 214030.060024.10) du 1 ^{er} avril au 31 mai 2011 (2 x fr. 50.—)	fr. 100.—
- Loyers arriérés de la place de parc (bail no 214030.060023.10) du 1 ^{er} mars au 31 mai 2011 (3 x fr. 50.—)	fr. 150.—
- Loyers arriérés de la place de parc (bail no 214030.060025.10) du 1 ^{er} mars au 31 mai 2011 (3 x fr. 50.—)	fr. 150.—
- Intérêts moratoires	fr. 119.20
- Frais de rappels	fr. 90.—
- Indemnité 103 CO	<u>fr. 1'200.—</u>
- Total s.e. ou o.	<u>fr. 12'319.20</u>

La copie de la sommation adressée à C._____ produite en première instance ne porte pas la signature de l'agent d'affaires, contrairement à celle envoyée à Y._____.

Ces lettres recommandées indiquaient qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, les baux seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

3. Sur formule officielle du 12 juillet 2011, l'agent d'affaires Christophe Savoy a résilié les baux à loyer du local commercial et des places de parc pour le 31 août 2011.

La copie de la résiliation adressée à C._____ produite en première instance ne porte pas la signature de l'agent d'affaires, contrairement à celle envoyée à Y._____.

4. Par lettre du 6 septembre 2011, l'agent d'affaires a saisi le juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête dans la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 CPC), tendant à faire prononcer

l'expulsion de C._____ et Y._____ des locaux occupés dans l'immeuble [...], à Forel.

5. Par lettre du 16 novembre 2011, Christophe Savoy a informé C._____ et Y._____ que V._____SA n'entendait pas les conserver comme locataires, que l'état des lieux était fixé au 18 novembre 2011 et qu'à défaut, l'exécution forcée de l'ordonnance serait requise.

Le 23 novembre 2011, Christophe Savoy a requis l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 octobre 2011.

Le 25 novembre 2011, Christophe Savoy a informé les locataires que la bailleresse consentait à surseoir à la procédure d'expulsion en cours, moyennant paiement d'un acompte de 10'000 fr., à valoir sur les loyers dus, en sus du règlement des loyers courants, sans retard à partir du 1^{er} décembre 2011.

Les locataires n'ont pas donné suite à la proposition de la bailleresse.

En droit :

1. a) L'appel a été déposé, conformément à l'indication des voies de droit figurant au pied de la décision, dans les 30 jours dès notification. En réalité, le délai d'appel était de 10 jours, la décision attaquée ayant été rendue dans la procédure sommaire de cas clair de l'art. 257 CPC (art. 314 al. 1 CPC). Toutefois, les appelants, non assistés, ont pu se fier de bonne foi à l'indication erronée des voies de droit (ATF 134 I 199 c. 1.3.1, SJ 2009 I 358; ATF 124 I 255 c. 1a/aa; ATF 117 la 297 c. 2; JT 2011 III 106).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de charges. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut 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 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que l'appel est ouvert.

c) Les appelants ont conclu à l'annulation de l'ordonnance. Si l'appel ne peut – sous peine d'irrecevabilité – tendre exclusivement à l'annulation de la décision attaquée (CACI 1^{er} novembre 2011/329 et réf.), on comprend néanmoins à la lecture de leurs moyens que les appelants entendent ne pas être expulsés. Dans cette mesure, leur appel tend en réalité à la réforme de l'ordonnance et est recevable.

2. a) 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Les faits et moyens de preuve 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 et réf.).

b) En l'occurrence, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. Les pièces produites par l'intimée, postérieures à l'ordonnance attaquée, sont recevables.

3. a) Les appelants contestent que la procédure de cas clair soit applicable en l'espèce. Ils font valoir que l'avis comminatoire adressé à C._____ ne contenait pas le montant total des arriérés dont la bailleuse entendait se prévaloir et ne comportait pas la signature manuscrite de la bailleuse ou de son représentant. Ils en concluent que le congé a été notifié « de manière défailante » à l'une des parties contractantes et que cette nullité doit être déclarée également à l'égard du colocataire Y._____.

b) Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/201 1 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF

du 14 juin 2000, CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; CREC I 1^{er} avril 2011/120 c. 4 et réf.; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, p. 666).

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la commination adressée le 25 mai 2011 à C._____ contient – comme celle adressée à Y._____ – l'indication précise des montants arriérés et celle des mois concernés (cf. supra, let. C, ch. 2). Elle est donc suffisamment précise au regard de la jurisprudence précitée. Le moyen est infondé.

c) Le délai comminatoire et le congé doivent être signifiés par écrit (Lachat, op. cit., pp. 627-628 et 666). Ils doivent donc être signés de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). Si l'art. 14 al. 1 CO, en relation avec l'art. 13 al. 1 CO, pourrait laisser penser que la signature n'est requise que de celui qui s'impose des obligations, il vise en réalité toutes les déclarations de volonté pour lesquelles la loi prescrit la forme écrite (ATF 86 III 3 et les arrêts cités). La commination et la résiliation qui ne respectent pas cette règle de forme sont nulles (art. 266o CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps (Lachat, op. cit., pp. 627-628; Wessner, *CPra-Bail*, n. 16 ad art. 257d CO; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 35 ad art. 257d CO). Lorsqu'il y a pluralité de locataires, la résiliation doit être valablement adressée à chacun d'eux. L'absence de réception par l'un d'entre eux rend le congé nul (Montini, *CPra-Bail*, n. 34 ad art. 266o CO). On doit admettre qu'il en va en principe de même lorsque la forme écrite n'a été respectée qu'à l'égard de l'un des colocataires.

Les pièces produites en copie au dossier par la bailleuse en première instance ne contiennent pas la signature du représentant de la bailleuse, s'agissant de la commination et de la résiliation adressées à C._____, alors que cette signature figure dans la copie de la commination et de la résiliation adressées à Y._____. Les appelants n'ont pas soulevé en première instance le moyen tiré du vice de la commination et l'intimée n'avait pas de motif de faire porter l'instruction sur ce point en première instance. En procédure d'appel, l'intimée a soutenu que la mise en demeure et la résiliation originales comportaient la

signature manuscrite du représentant de la bailleresse et a requis production de ces pièces originales en mains de l'appelant C._____. Les conditions de l'art. 317 al. 1 let. b CPC étant réalisées, le Juge délégué a requis production de ces pièces en mains de l'appelant, qui n'y a donné aucune suite.

Selon l'art. 164 CPC, si une partie refuse de collaborer sans motif valable, le tribunal en tient compte dans l'appréciation des preuves. Le refus de collaborer peut ne pas être explicite, mais résulter du défaut de la partie requise, qui omet de s'exécuter dans le délai prescrit (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 164 CPC; Higi, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 4 ad art. 164 CPC; Schmid, KUKO-ZPO, Bâle 2010, n. 10 ad art. 157 CPC). Le juge dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Il pourra notamment tenir des faits non établis pour avérés au détriment de la partie qui se refuse à collaborer, en dépit du fait qu'en vertu de l'art. 8 CC le fardeau de la preuve objectif incombait à la partie adverse (Jeandin, op. cit., n. 7 ad art 164 CPC). Ainsi, lorsqu'une partie ne produit pas une pièce en sa possession, dont sa partie adverse se prévaut pour prouver ses allégations, le tribunal peut tenir pour établi le contenu de la pièce tel qu'allégué par cette dernière (Higi, op. cit., n. 8 ad art. 164 CPC).

En l'espèce, il n'apparaît pas exclu que l'agent d'affaires ait conservé une copie établie avant signature des pièces litigieuses. Le défaut de collaboration de l'appelant, qui n'a pas produit les pièces originales, permet de retenir que celles-ci étaient bien signées par le représentant de la bailleresse. Cette conclusion s'impose d'autant plus que les appelants n'ont soulevé le prétendu vice qu'en deuxième instance et qu'il apparaîtrait surprenant que le représentant de la bailleresse - mandataire professionnel - ait omis de signer les commination et résiliation litigieuses, alors qu'il a procédé de manière correcte, s'agissant de la commination et résiliation adressées à Y._____.

Le moyen est infondé.

4. Les appelants font encore valoir qu'en acceptant deux versements pour 9'400 fr. (versement du 26 octobre 2011 par 6'500 fr. et du 11 novembre 2011 par 2'900 fr.) intervenus bien après le délai de résiliation et le dépôt de la requête d'expulsion, l'intimée a renoncé au congé.

Les pièces au dossier démontrent que la bailleuse a poursuivi sans discontinuer les démarches tendant à la résiliation du bail, puis à l'obtention de l'ordonnance d'expulsion (résiliation du 12 juillet 2011, requête d'expulsion déposée le 6 septembre 2011, requête d'exécution forcée le 23 novembre 2011). Le 16 novembre 2011, soit peu de temps après réception des montants susmentionnés, l'intimée a d'ailleurs confirmé qu'elle n'entendait pas conserver les appelants comme locataires et s'en tenait à l'ordonnance d'expulsion et, le 25 novembre 2011, elle indiquait qu'elle pourrait surseoir à la procédure d'expulsion en cours, moyennant paiement d'un acompte de 10'000 fr. au minimum, à valoir sur les loyers dus, en sus du règlement des loyers courants, paiement qui n'est pas intervenu (cf. supra, let. C, ch. 5). Dans ces circonstances, les appelants ne pouvaient de bonne foi considérer que l'intimée avait renoncé à la procédure d'expulsion, respectivement reconduit le bail, du seul fait qu'ils avaient effectué le versement d'acomptes sur les arriérés.

5. Pour le surplus, il n'est pas établi que l'entier de l'arriéré de loyer ait été acquitté dans le délai comminatoire et les appelants ne prétendent pas le contraire.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté, le cas étant clair au sens de la jurisprudence (JT 2011 III 146) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 709 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 709 fr. (sept cent neuf francs), sont mis à la charge des appelants Y. _____ et C. _____, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants Y. _____ et C. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée V. _____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à Y. _____ et C. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à 1072 Forel (Lavaux)

(dépôt de 276 m² au rez et 1^{er} étage ainsi que places de parc extérieures n^{os} 23 et 24).

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 février 2012

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 :

- C. _____ et Y. _____
- M. Christophe Savoy (pour V. _____ SA)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 10'910 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 Lavaux-Oron

La greffière :