

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er juillet 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Bendani
Greffière : Mme Gabaz

Art. 257d CO; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**_____, à Prilly, partie locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 avril 2013 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.S.**_____, à Renens, et **A.**_____, à Ecublens, parties bailleuses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 avril 2013, adressée le 25 avril 2013 aux parties pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à F. _____ de quitter et rendre libres pour le 16 mai 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (local commercial-restaurant) et [...] (local commercial-bar) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 560 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 560 fr. et lui versera la somme de 2'500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que la partie locataire n'avait pas établi, ni même rendu vraisemblable, s'être acquittée des loyers dus aux échéances contractuelles et que les éléments qu'elle avançait n'étaient pas propres à faire douter de la réalité des montants réclamés par la partie bailleuse, de sorte que l'état de fait était liquide, de même que la situation juridique. Pour le premier juge, la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) applicable en présence d'un cas clair (art. 257 CPC) devait donc être mise en oeuvre. Il a en outre retenu que, bien que contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après: commission de conciliation), le congé était valable, aucun motif d'annulabilité n'étant rendu vraisemblable. Il a en conséquence jugé que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par acte du 6 mai 2013, F._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la protection en matière de cas clairs n'est pas accordée, la requête déposée par C.S._____ et A._____ étant ainsi déclarée irrecevable. Il a produit des pièces.

Le 17 mai 2013, F._____ a requis que l'effet suspensif soit octroyé à son appel, requête déclarée sans objet par la Juge déléguée de la cour de céans le 21 mai 2013, l'appel ayant *ex lege* un effet suspensif (art. 315 al. 1 CPC).

Par réponse du 27 juin 2013, C.S._____ et A._____ ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Par bail à loyer pour locaux commerciaux du 5 juillet 1999, [...], représentée par X._____ SA, a remis en location à [...] un restaurant à l'enseigne " [...]" et un bar à l'enseigne " [...]", sis à Lausanne.

Dès le 1^{er} décembre 2002, ce bail a été cédé à B.S._____ et [...].

Par bail de sous-location du 3 février 2006, B.S._____ a remis en location à F._____ le bar à l'enseigne " [...]". Le bail, conclu pour une durée de cinq ans, débutait le 1^{er} mars 2006 pour se terminer le 1^{er} mars 2011. Le loyer mensuel net s'élevait à 2'000 fr. et aucune garantie de loyer n'avait été prévue. Il se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance.

Dès le début du contrat de sous-location, F._____ se serait acquitté des loyers directement en mains de B.S._____, tout d'abord

contre quittance, puis sans, un climat de confiance s'étant, semble-t-il, installé entre les parties.

2. Le 17 mai 2011, à la suite d'une entrevue avec X. _____ SAF. _____ a adressé un courrier à cette dernière pour lui faire part des conditions auxquelles il était prêt à remettre son commerce, compte tenu des travaux qu'il y avait effectués.

3. Le 15 octobre 2011, B.S. _____ a résilié pour le 16 novembre 2011 pour non-paiement de loyer le bail de sous-location le liant à F. _____.

F. _____ a saisi la commission de conciliation qui, après avoir entendu les parties le 16 janvier 2012, leur a soumis, le même jour, une proposition de jugement prononçant notamment que la congé du 15 octobre 2011 était inefficace, le bailleur n'ayant pas démontré le non-paiement des loyers.

Les parties ne se sont pas opposées à cette proposition de jugement qui est dès lors entrée en force.

4. Du 21 octobre 2011 au 30 avril 2012, F. _____ a versé les loyers mensuels à raison de 2'000 fr. sur un compte de consignation ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise.

Le 15 octobre 2012, une partie des loyers consignés, à hauteur de 12'974 fr. 50, a été libérée en faveur de B.S. _____. Le solde du compte de consignation d'un montant de 1'025 fr. 50 lui a également été versé le 7 novembre 2012.

5. Le 23 octobre 2012, le mandataire de B.S. _____ a mis F. _____ de s'acquitter dans les trente jours d'un montant de 38'515 fr. 25, correspondant à ses arriérés de loyer de janvier 2011 à octobre 2012, aux intérêts de retard, aux frais d'intervention et aux frais de poursuites,

déduction faite d'un paiement du 15 octobre 2012 de 12'974 fr. 50, faute de quoi son bail serait résilié et son expulsion requise.

6. Le 1^{er} novembre 2012, F._____ a donné un ordre de paiement bancaire en faveur de B.S._____ d'un montant de 2'974 fr. 50 et indiquant sous la rubrique communication "complément loyer octobre et novembre".

7. Par formule officielle du 4 décembre 2012, le mandataire de B.S._____ a résilié, pour le 31 janvier 2013, le bail de sous-location portant sur le local commercial " Z._____ " pour non-paiement du loyer.

8. Le 26 décembre 2012, F._____ a saisi la commission de conciliation d'une requête en annulation de la résiliation précitée. Il en ressort notamment ce qui suit:

"(...) Début 2011, le locataire a exprimé auprès de la gérance sa volonté de remettre son commerce, comprenant le bar que j'exploite; situation qui depuis c'est (sic) dégradée comme expliqué dans ma requête "Requête en annulation de congé" que je vous ai fait parvenir en date du 17 novembre 2011 (...)"

9. Le 10 janvier 2013, X._____ SA a émis un nouveau bail à loyer pour locaux commerciaux s'agissant de la " [...]" et du " [...]" au nom de C.S._____ et A._____.

10. Par requête en cas clair du 12 février 2013, C.S._____ et A._____, par leur mandataire, ont requis l'expulsion de F._____ des locaux qu'il occupe à l'enseigne " Z._____ ".

Le mandataire des requérants et l'intimé, assisté de son conseil, ont été entendus à l'audience qui s'est tenue devant le juge de paix le 23 avril 2013. Un témoin, V._____, client de l'établissement tenu par l'intimé, a également été entendu à cette occasion. Il a confirmé avoir vu l'intimé verser des sommes en espèces à une personne qu'il a désignée comme étant le "patron", ces versements étant intervenus il y a trois ou quatre ans, mais en tout cas il y a deux ans.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43; 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, le loyer mensuel s'élevant à 2'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance du 23 avril 2013 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire.

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 2399). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

b) 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. citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

Les pièces produites par l'appelant ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

3. L'appelant invoque une mauvaise application de l'art. 257 CPC. Les intimés soutiennent en revanche que le locataire n'est pas en mesure de prouver qu'il a payé les loyers réclamés dans la mise en demeure du 23 octobre 2013.

a/aa) 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

7 novembre 2011 c. 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 c. 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 peuvent être immédiatement contredits et qui sont propres à affaiblir la conviction du juge. 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).

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; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, rés. in ATF 138 III 620 précité)

a/ab) Aux termes de 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable: il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/201 1 du 27 janvier 2012 c. 5 et les arrêts cités). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

b) Le premier juge a retenu que le locataire n'avait pas établi, ni même rendu vraisemblable, qu'il s'était acquitté des loyers dus aux échéances contractuelles. Les intimés ont également relevé que l'appelant n'avait pas démontré le paiement du loyer. Ces raisonnements ne sauraient être suivis. En effet, conformément à la jurisprudence précitée, on ne peut exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables. Il suffit que ces derniers ne soient pas dépourvus de consistance, question qu'il convient en l'occurrence d'examiner.

Le locataire a affirmé avoir versé neuf loyers en mains de B.S._____, directement dans le local loué, sans quittance, dès lors que la confiance s'était instaurée entre les parties. Le témoin et client de l'établissement V._____, entendu lors de l'audience de première instance, a confirmé avoir vu l'appelant verser des sommes à une personne désignée comme étant le patron, tout en précisant que ces versements étaient intervenus il y a trois ou quatre ans déjà, mais en tout cas deux ans. On ne trouve pas au dossier de déterminations de B.S._____ sur le principe du paiement du loyer sans quittance en raison de la confiance qui aurait pu s'instaurer entre les parties. Par ailleurs, il résulte du dossier que les relations entre l'appelant et son précédent bailleur se sont détériorées dans le courant de l'année 2011. En effet, dans sa requête du 26 décembre 2012, l'appelant explique que, début 2011, son bailleur a exprimé auprès de la gérance sa volonté de remettre son commerce, comprenant le bar que lui même exploite et que la

situation s'est ensuite dégradée. Le contenu de ce courrier est confirmé par la lettre du 17 mai 2011 dans laquelle l'appelant explique à X. _____ SA avoir effectué des travaux dans le bar loué et expose des propositions de remise du commerce. De plus, par proposition de jugement du 16 janvier 2012, la commission de conciliation a dit que le congé donné par B.S. _____ à F. _____ le 15 octobre 2011 pour le 16 novembre 2011 était inefficace. Elle a considéré, à la suite de l'audition des parties notamment, que le bailleur n'avait pas démontré le bien-fondé du motif invoqué, à savoir le non-paiement des loyers. Enfin, on peut ajouter que l'appelant a commencé à consigner les loyers dus dès le 21 octobre 2011, soit, semble-t-il, dès la notification du premier congé par son ancien bailleur.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, on doit admettre que les moyens du locataire ne sont pas dépourvus de consistance, que l'état de fait est litigieux et qu'il n'est pas susceptible d'être prouvé immédiatement. Partant, la présente cause ne constitue pas un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

4. En conséquence, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens que la requête d'expulsion présentée par C.S. _____ et A. _____ est irrecevable.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 780 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Partant, l'appelant a droit au remboursement par les intimés de son avance de frais de 780 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, devront verser à l'appelant la somme de 2'000 fr., à titre de dépens (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.

- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion déposée le 12 février 2013 par C.S. _____ et A. _____ contre F. _____ est irrecevable.
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 560 fr. (cinq cent soixante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse.
 - III. La partie bailleresse versera au locataire la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge des intimés.

- IV. Les intimés C.S. _____ et A. _____ doivent verser à l'appelant F. _____ la somme de 2'780 fr. (deux mille sept cent huitante francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 juillet 2013

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 à :

- Me Christian Dénériaz (pour F. _____),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour C.S. _____ et A. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 :