

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 février 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Charif Feller
Greffière : Mme Tille

Art. 257 CPC ; 1 al. 1, 2 al. 1, 13 al. 1, 14 al. 1, 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K._____ SA**, à Nyon, requérante, contre l'ordonnance rendue le 11 octobre 2013 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **E._____**, à Lausanne, intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 octobre 2013, notifiée le 17 décembre 2013, la Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 2 août 2013 par K. _____ SA contre E. _____ (I), arrêté les frais judiciaires à la charge de la requérante à 360 fr. (II), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées dès lors que, d'une part, l'état de fait, en particulier la question de la signature du bail à loyer, était contesté et ne pouvait être immédiatement prouvé, et que, d'autre part, la situation juridique n'était pas claire, la problématique de la renonciation à la forme écrite pour la conclusion du contrat de bail justifiant une appréciation par le juge.

B. Par acte du 23 décembre 2013, K. _____ SA a formé appel contre cette ordonnance, en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **I.**

L'appel est admis ;

II.

Il est à nouveau statué comme suit :

- I. Ordonne à E. _____ de quitter et rendre libre les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] (dépôt au rez-de-chaussée et toutes dépendances), dans un délai qui lui sera imparti par le Juge de Paix du district de Lausanne ;
- II. Dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'article 343 al. 1 let. d CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272], étant précisé que :
 - a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'Huissier de Paix ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de Paix ;
 - b) l'Office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance, même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III.

La cause est renvoyée au Juge de Paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à E._____, une fois les considérants liés à l'appel envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'il occupe conformément au chiffre II/I ci-dessus. »

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. En 2012, la requérante K._____ SA, représentée par la gérance immobilière [...] SA, est entrée en pourparlers avec l'intimé E._____ en vue de la remise à bail d'un dépôt dont la requérante est propriétaire au chemin [...].

La requérante a établi un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, daté du 14 mars 2013 et prévoyant que le bail débuterait le 1^{er} novembre 2012, pour se terminer le 31 mars 2018. Le loyer mensuel net a été fixé à 840 fr., auquel s'ajoutent des frais accessoires d'un total de 80 francs.

A son art. 8 let. c, le contrat de bail stipule que les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite, étant précisé que le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

Par courrier du 14 mars 2013, la requérante a transmis le contrat de bail à l'intimé, le priant de lui en retourner deux exemplaires munis de sa signature dans les meilleurs délais, et précisant que dès réception, une copie du contrat « entérinée par la régie [...] SA » lui serait renvoyée.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 1^{er} mai 2013, la requérante a sommé l'intimé de s'acquitter, dans un délai de

trente jours, du montant de 6'526 fr. 35 correspondant à l'arriéré des loyers pour la période du 1^{er} décembre 2012 au 31 mai 2013, y compris intérêts moratoires, frais de rappels, frais de poursuite et indemnité au sens de l'art. 103 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), étant précisé qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, et des dommages-intérêts fondés sur l'art. 97 al. 1 CO seraient réclamés.

Par lettre du 14 mai 2013, l'intimé a répondu qu'après une longue attente, il avait signé le contrat de bail le 14 mars 2013, et qu'il n'avait jamais reçu l'exemplaire du contrat signé par la requérante.

Le 20 juin 2013, la requérante a écrit à l'intimé que le double du contrat de bail signé lui avait été retourné le 26 mars 2013.

Le même jour, la requérante a notifié à l'intimé la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2013, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Par lettre du 22 juillet 2013, l'intimé a contesté la résiliation et a confirmé qu'il n'avait jamais reçu le contrat de bail signé par la requérante. Il a par ailleurs relevé qu'il avait entrepris des travaux pour un montant de 25'000 fr. dans les locaux.

Le 2 août 2013, la requérante a déposé une « requête dans la procédure applicable aux cas clairs, en la forme sommaire, art. 257 CPC (expulsion pour non-paiement de loyer) » auprès de la Juge de paix du district de Lausanne, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'E. _____ soit condamné à quitter les locaux loués dans l'immeuble sis [...], dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision, la requérante étant habilitée, dans le cas où l'intimé ne se conformerait pas à la décision, à recourir à la force publique pour vider les lieux.

L'intimé a conclu au rejet de la requête.

La Juge de paix du district de Lausanne a tenu audience le 11 octobre 2013. Le même jour, elle a rendu sa décision sous forme d'un dispositif.

Par lettre du 21 octobre 2013, K._____ SA a requis la motivation du jugement.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par une juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers, au motif que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]), ne seraient pas réalisées. 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 (JT 2011 III 83; 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 de l'objet loué s'élève à 840 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte.

2. L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

Le bailleur a requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge a considéré que cette procédure ne pouvait être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La procédure de protection en cas clairs étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours, même lorsque le premier juge a rendu une décision d'irrecevabilité en application de l'art. 257 al. 3 CPC (JT 2011 III 83, spéc. p. 85).

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.

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).

b) L'appel peut également 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

4. a) L'appelante K. _____ SA invoque une mauvaise application de l'art. 257 CPC. Selon elle, la situation en fait et en droit était suffisamment claire, dès lors que la seule signature du locataire sur le contrat de bail suffit au respect de la forme écrite, et que l'intimé s'étant acquitté d'un loyer après la remise des locaux en novembre 2012, l'existence d'un contrat de bail dès cette date ne peut être niée. Les incombances du bailleur en relation avec l'art. 257d CO avaient en outre été dûment respectées, justifiant ainsi l'application de la procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

b/aa) La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. 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, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer aussitôt. L'échec de la procédure sommaire 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 c. 5.1.1 traduit à la SJ 2013 I 283 et les références citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 c. 6).

On considère par ailleurs que 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 138 III 728 c. 3.3 ; ATF 138 III 123 c. 2.1.2).

bb) Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels. Il s'agit des points objectivement essentiels au regard du genre de contrat envisagé et, en outre, des points subjectivement essentiels, soit ceux que l'une des parties, au moins, considère comme tellement importants qu'elle n'est disposée à s'engager que si un accord est trouvé aussi à leur sujet. S'agissant du contrat de bail, la loi ne prescrit, en principe, aucune forme. L'accord des volontés peut donc être exprès, tacite ou résulter d'actes concluants. La forme écrite peut cependant avoir été réservée par les parties. Le bail écrit est alors conclu lorsque toutes les parties, ou leurs représentants, ont apposé leur signature manuscrite sur le contrat (art. 13 al. 1 et 14 al. 1 CO). Il n'est pas nécessaire que tous les exemplaires du bail soient signés par toutes les parties. Il suffit que l'exemplaire revenant au locataire soit signé par le bailleur et inversement. De plus, lorsque les parties ne signent pas en présence l'une de l'autre, le contrat n'est pas conclu tant que l'une d'elles (en général le locataire) n'a pas reçu l'exemplaire signé par l'autre (en général le bailleur, qui signe le dernier) (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 179-181 ; Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, Bâle 2010, n. 51 ad art. 253 CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT*, Lausanne 2011, n. 6 ad remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO, n. 8 ad art. 253 CO).

c) En l'espèce, l'art. 8 let. c du contrat de bail prévoit que les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite et que le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties. Par courrier daté du 14 mars 2013, la gérance a adressé le bail au locataire en le priant de lui retourner deux exemplaires signés dans les meilleurs délais et en indiquant que, dès réception, elle lui ferait parvenir

la copie qui lui revient entérinée par la régie [...] SA. Or, le contrat de bail à loyer produit par la partie bailleuse, daté du 14 mars 2012, n'est signé que par le locataire. Aucun contrat signé par les deux parties ne figure au dossier. Le 14 mai 2013, l'intimé E. _____ a réclamé le double du contrat signé. La propriétaire lui a répondu le 20 juin 2013 que celui-ci lui avait été renvoyé le 26 mars 2013, ce que l'intimé conteste. En conséquence, aucun bail signé par les deux parties ne figurant au dossier, on ne saurait retenir que la forme écrite a été respectée. Au demeurant, les erreurs de dates précitées rendent la chronologie des faits opaque.

L'appelante fait aussi valoir que l'intimé s'est acquitté du loyer de novembre 2012, date du début du bail, de sorte que la remise des locaux est attestée, partant la relation contractuelle en cours. Or, ne figure au dossier aucun état des lieux d'entrée, ni même la preuve du paiement du loyer de novembre 2012. On ne saurait en effet déduire du fait que la commination porte sur les loyers de décembre 2012 à mai 2013 que l'entrée en jouissance a eu lieu en novembre 2012 et que ce loyer a été acquitté. Ainsi, l'état de fait litigieux n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé et la condition de l'art. 257 al. 1 let. a CPC n'est pas remplie.

Enfin, on ne saurait retenir que les parties ont renoncé à la forme écrite par actes concluants. Outre qu'il s'agit d'une question juridique d'appréciation, les éléments de fait au dossier ne sont de loin pas suffisants pour que l'on puisse admettre de manière incontestable que tel est le cas. La situation juridique n'est ainsi pas non plus claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 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).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante K. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 février 2014

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 :

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour K. _____ SA),
- M. E. _____.

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 :

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :