

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 octobre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Abrecht et Perrot, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d CO ; 308, 312 al. 1 et 314 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance rendue le 10 août 2015 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **X.**_____ **SA**, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par décision du 10 août 2015, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à W._____ et [...] de quitter et rendre libres pour le jeudi 10 septembre 2015, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], rue [...] (local commercial au rez d'environ 60 m²) (I), dit qu'à défaut pour les locataires 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 présente décision sur requête de la 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 présente 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 bailleuse (IV), mis les frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (V), dit qu'en conséquence, les locataires, solidairement entre eux, rembourseront à la bailleuse son avance de frais à concurrence de 560 fr. et lui verseront la somme de 1'200 fr. à titre de dépens, en 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 les locataires n'avaient pas acquitté l'arriéré de loyer dû pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014, ainsi que janvier 2015, dans le délai comminatoire de trente jours, de sorte que la résiliation signifiée le 16 mars 2015 pour le 30 avril 2015 en application de l'art. 257d CO était valable. En outre, les conditions d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC étant réalisées, il a appliqué la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 26 août 2015, accompagné d'une nouvelle pièce datée du 29 juillet 2015, W._____ a déposé un appel contre la décision précitée. Il déclare être conscient de ses manquements qui seraient totalement involontaires. Le retard intervenu dans le paiement du loyer durant le premier semestre 2015 serait dû à des carences de son

employeur dans le paiement de son salaire. Celui-ci se serait finalement exécuté le 9 juillet 2015, ce qui aurait permis à l'appelant de se remettre à jour dans le paiement de son loyer, par un versement du 13 juillet 2015. L'appelant ajoute qu'il désire remettre le local le plus rapidement possible et qu'il aurait lui-même adressé à sa gérance une « demande de résiliation de bail ». En outre, il aurait procédé à des investissements dans cet espace commercial à concurrence de 20'395 francs. Une éventuelle confirmation de l'expulsion prononcée par le premier juge l'empêcherait de négocier une reprise de ces aménagements par le nouveau locataire, raison pour laquelle il fait appel de cette décision. Enfin, l'appelant précise, sans produire de pièce sur ce point, que des pourparlers seraient en cours avec sa bailleuse et que son interlocutrice auprès de cette dernière, qui serait sensible à sa situation au vu notamment du paiement intégral de son loyer à ce jour, souhaiterait lui permettre de conserver son statut de locataire jusqu'en mars 2016, de façon à favoriser une telle reprise.

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

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé les 14 janvier et 2 février 2011, X. _____ SA, bailleuse, a loué à W. _____ et à son épouse [...] un local d'exposition de 60 m² à l'état brut (selon la clause 6.1), sis à la rue [...], à [...], pour une durée initiale du 15 décembre 2010 au 31 mars 2016. Le contrat se renouvelle ensuite de plein droit aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Ce contrat prévoit un loyer mensuel net de 1'300 fr., auquel s'ajoutent des charges de 51 fr. par mois, payable par mois d'avance.

Par courriers recommandés du 21 janvier 2015 adressés aux locataires séparément, X. _____ SA a requis de ceux-ci qu'ils paient le montant de 5'404 fr., correspondant à l'arriéré des loyers d'octobre, novembre et décembre 2014, ainsi que janvier 2015, dans un délai de

trente jours. Cet avis précisait que, à défaut de paiement dans le délai imparti, la bailleuse serait en droit de résilier le contrat de bail, conformément aux dispositions de l'art. 257 let. d al. 2 CO.

Par formule officielle envoyée par courriers recommandés du 16 mars 2015 séparément à chaque locataire, la bailleuse a résilié le bail susmentionné avec effet au 30 avril 2015, faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO.

2. Dans le cadre des poursuites n° [...] et [...] exercées contre les locataires, W._____ a versé le montant de 7'037 fr. 25, le 27 mars 2015.

3. Par requête d'expulsion du 19 mai 2015, formée selon la procédure en protection de cas clair de l'art. 257 CPC, X._____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission de la requête, à ce qu'ordre soit donné à [...] et W._____ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge le local commercial d'une surface approximative de 60 m² au rez-de-chaussée sis rue [...], à [...], libre de tous biens et tout occupant, et à ce que les mesures d'exécution nécessaires selon l'art. 236 CPC, soit d'exécution directe selon l'art. 337 CPC, soient ordonnées.

4. A l'audience du 4 août 2015 tenue devant la juge de paix se sont présentés le locataire W._____, non assisté, et la bailleuse X._____ SA, représentée par un agent d'affaires stagiaire en l'étude de l'agent d'affaires breveté Jacques Lauber.

Le 17 août 2015, W._____ a retiré au guichet l'ordonnance d'expulsion du 10 août 2015.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), soit une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, considérant non publié à l'ATF 138 III 620, SJ 2013 I 283). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

En l'espèce, l'appelant ne semble pas contester la résiliation de son bail mais plutôt demander le report des effets de celle-ci au 31 mars 2016. Quoi qu'il en soit, dans les deux hypothèses la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le loyer mensuel net étant de 1'300 fr. par mois. La voie de l'appel est dès lors ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

1.2 L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à

compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'ordonnance attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 17 août 2015, l'appel, interjeté le 26 du même mois, a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

1.3 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (TF 4A_201/2014 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (Christian Luscher et Daniel Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006, p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2).

En l'occurrence, seul le locataire W._____ est partie à la procédure d'appel, celui-ci n'ayant pas agi au nom de son épouse, également locataire, ni à son encontre. Toutefois, la question de la qualité pour agir peut demeurer ouverte, dans la mesure où l'appel doit être rejeté sur le fond (*infra* consid. 3).

1.4 Concernant la motivation selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit

expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131 et in RSPC 2012 p. 128 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 I 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

En l'espèce, la position de l'appelant dans le cadre de la procédure de première instance n'est pas claire, celle-ci n'ayant pas été portée au procès-verbal du 4 août 2015. Dans le cadre de son appel, l'appelant ne paraît pas contester la résiliation de son bail et demande plutôt le report des effets de celle-ci au 31 mars 2016. L'on comprend ainsi de ses explications qu'il souhaiterait rester dans le local commercial jusqu'à fin mars 2016.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., 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^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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, 2^e éd. Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 CPC).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

Au vu de la jurisprudence précitée, les faits nouveaux allégués par l'appelant, ainsi que la nouvelle pièce qu'il a produite, sont irrecevables. De toute manière, ces éléments n'étaient pas pertinents pour la résolution du litige.

3.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 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 consid. 3 ; JdT 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 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257d 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). Ainsi, 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'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

3.1.3 Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117, p. 820). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures

spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1^{er} janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

3.2 En l'espèce, l'appelant ne conteste à juste titre pas la réalisation des conditions posées par l'art. 257d CO. Lors de l'envoi de la commination avec menace de résiliation du 21 janvier 2015, adressée séparément à chaque locataire, l'appelant et son épouse devaient un arriéré équivalent à quatre mois de loyer, soit 5'200 fr. pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014, ainsi que janvier 2015. Or, l'arriéré de loyers n'a pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours. En usant de la formule officielle adressée séparément à chaque locataire par courrier recommandé du 16 mars 2015, la bailleresse a résilié le bail commercial avec effet au 30 avril 2015. Ce n'est que le 27 mars 2015 que l'appelant a versé le montant de 7'037 fr. 25.

3.3 L'appelant requiert implicitement un report de la date d'évacuation fixée par le premier juge, de façon à pouvoir bénéficier d'un laps de temps complémentaire pour négocier la reprise des aménagements apportés au local litigieux. Dès lors que l'expulsion prononcée par le premier juge est fondée, il ne se justifie pas de critiquer le délai de libération impartie par ce magistrat, d'une durée d'un mois, celui-ci étant supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Ainsi, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, l'appelant ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire depuis le 10 septembre 2015 engendré par l'effet suspensif conféré à son appel en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC.

A toutes fins utiles, on relève que rien n'empêche le locataire, malgré le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance d'expulsion, de négocier avec sa bailleresse – si celle-ci y consent – un report du départ des locaux.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant W._____.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à W._____ et [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour

notification aux parties, un nouveau délai pour libérer le local commercial d'environ 60 m² qu'ils occupent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à [...].

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 octobre 2015

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. W. _____,
- M. Jacques Lauber, aab (pour X. _____ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 15'600 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 :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :