

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Krieger et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 24 novembre 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 novembre 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A._____ de quitter et de rendre libres pour le 22 décembre 2015, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (locaux commerciaux, [...] au rez-de-chaussée) (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 cette ordonnance 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 cette ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours, que le congé était donc valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 14 décembre 2015, A._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair déposée le 9 septembre 2015 par Y._____ soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a en outre produit un bordereau de pièces.

Y._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. La requérante Y._____, partie bailleresse, et l'intimé A._____, partie locataire, ont été liés par un contrat de bail conclu le 19 novembre 2010 qui portait sur des locaux commerciaux d'une surface de 54.4 m² [...] sis au rez-de-chaussée du bâtiment abritant [...] [...], à [...]. Il était prévu que le bail pouvait être résilié « la première fois au 31.03.2016 et ensuite tous les cinq ans à fin mars en observant un délai de congé de 12 mois ». Le loyer brut mensuel, payable d'avance le premier jour de chaque mois, s'élevait à 1'920 fr., ce montant incluant l'acompte mensuel pour frais de chauffage et d'eau chaude, par 100 francs.

2. Par courrier recommandé du 15 juin 2015 adressé au locataire, la bailleresse l'a mis en demeure de payer le loyer du mois de juin 2015, par 1'920 fr., dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220). Cet avis a été réceptionné par le locataire le 17 juin 2015.

Le locataire ne s'est pas acquitté du loyer arriéré dans le délai précité.

3. Par courrier recommandé du 20 juillet 2015 adressé au locataire, la bailleresse lui a signifié, au moyen de la formule officielle et en application de l'art. 257d CO, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 août 2015. Cet avis a été réceptionné par le locataire le 21 juillet 2015.

4. Le 9 septembre 2015, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment abritant [...], à [...].

5. Par avis du 15 septembre 2015, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a

informé le Juge de paix qu'il avait été saisi par A. _____ d'une requête de conciliation tendant à l'annulation du congé signifié le 21 juillet 2015. Il l'a en outre informé que cette requête ne serait pas examinée avant que l'issue de la procédure d'expulsion soit connue.

6. Une audience s'est tenue le 24 novembre 2015 devant le Juge de paix en présence des conseils respectifs des parties, celles-ci n'ayant pas comparu personnellement.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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.

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, non publié à l'ATF 138 III 620). 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, il est acquis que l'intimée ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à six mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel net étant de 1'820 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (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_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a).

En l'espèce, compte tenu de la jurisprudence précitée, la pièce nouvelle (pièce n° 2) produite par A._____ en procédure d'appel est irrecevable.

3.

3.1 L'appelant soutient que la situation juridique ne serait pas limpide et que le premier juge aurait ainsi violé le droit en jugeant la cause selon la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 CPC).

Il fait valoir à cet égard qu'il s'est acquitté du loyer du mois de juin 2015 avant même d'avoir eu connaissance de la résiliation du bail. L'appelant soutient en outre s'être trouvé dans l'erreur en pensant que la résiliation du bail n'était finalement pas intervenue, dès lors qu'il a continué à recevoir des bulletins de versement. Enfin, il prétend que l'intimée ne serait pas fondée à procéder à son expulsion effective, dès lors que cette mesure violerait un accord intervenu entre les parties lors de l'audience du 24 novembre 2015, selon lequel l'intimée renoncerait à faire valoir l'ordonnance d'expulsion à intervenir moyennant le régulier paiement des loyers durant six mois.

3.2

3.2.1 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).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 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 consid. 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 sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. 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 (ATF 138 III 620 consid.

5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement (mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » - par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en œuvre d'une expertise - sera nécessaire pour trancher la question : cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012) et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; ATF 141 III 262 consid. 4.2.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, *ibidem* ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3).

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). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

3.2.2 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss).

Selon la doctrine, l'art. 257d CO est une disposition absolument impérative, sauf en ce qui concerne les délais qui peuvent être prolongés en faveur du locataire (Lachat, *Le Bail à loyer*, 2008, p. 674 n. 2.3.12 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 4 ad art. 257d CO). Compte tenu du motif qui justifie la résiliation du contrat et du fonctionnement de l'art. 257d CO, qui accorde un sursis au locataire dans le paiement du loyer, l'annulation d'un congé donné sur cette base ne doit être admise que restrictivement, seulement dans des circonstances particulières ; ainsi, la jurisprudence a-t-elle admis l'annulation lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard est de peu d'importance, un ou deux jours par exemple (Wessner, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 43 ad art. 257d et les références citées).

Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe

au montant du loyer convenu (TF 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.3 ; ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1).

3.2.3 A teneur de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1). Ainsi, il incombe au débiteur d'une obligation de prouver son extinction, notamment par paiement. Celui qui invoque l'exécution d'un contrat doit ainsi prouver qu'il s'est exécuté en mains du créancier (Steinauer, Traité de droit privé suisse, Le Titre préliminaire du Code civil, II, 1, Bâle 2009, p. 266 et les références citées ; Walter, Berner Kommentar, Berne 2012, n. 282 ad art. 8 CC ; Lardelli, Basler Kommentar, ZGB I, 5^e éd., Bâle 2014, n. 58 ad art. 8 CC).

3.3 En l'espèce, alors qu'il lui appartient de prouver l'extinction de sa dette avant l'échéance du délai comminatoire et qu'il supporte le fardeau de la preuve en vertu de l'art. 8 CC, l'appelant n'a produit aucune pièce propre à démontrer qu'il se serait acquitté du loyer du mois de juin 2015 avant le 17 juillet 2015, soit à l'échéance du délai comminatoire de trente jours. Il ne ressort pas non plus du dossier, en particulier pas du procès-verbal de l'audience du 24 novembre 2015, qu'un accord serait intervenu entre les parties s'agissant d'un prétendu renoncement de l'intimée à requérir l'expulsion de l'appelant.

Le seul fait que l'intimée aurait continué à lui adresser des bulletins de versement ne permet par ailleurs pas de déduire l'existence d'une prolongation de bail tacite, dès lors que l'appelant n'a pas quitté les locaux après le 31 août 2015, date à laquelle le bail a pris fin, et qu'il est resté débiteur après cette date d'indemnités mensuelles pour occupation illicite dont le montant doit équivaloir à celui du loyer convenu.

Dans ces circonstances, et à défaut pour l'appelant de proposer le moindre indice à l'appui de ses allégations, la situation juridique présentée par l'intimée doit être considérée comme claire au sens de l'art. 257 CPC, l'état de fait étant au surplus susceptible d'être immédiatement prouvé au moyen des pièces figurant au dossier.

C'est dès lors à raison que le premier juge, faisant application de la procédure sommaire (art. 257 CPC), a constaté la validité du congé et ordonné l'expulsion de l'appelant des locaux litigieux.

4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (locaux commerciaux, soit [...] au rez-de-chaussée).

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Christian Bettex, av. (pour M. A._____),
- M. Mikaël Ferreiro, aab. (pour Y._____).

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), le 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.

Le greffier :