

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 août 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Kaltenrieder et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____ et **O.**_____ en liquidation, à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 juin 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **A.**_____, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 juin 2016, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à O._____ en liquidation et N._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 19 juillet 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (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'il en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires (V), dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verseront, solidairement entre elles, la somme de 500 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 retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 5'192 fr. 80, représentant les loyers dus pour les mois de janvier et février 2016, le congé signifié aux locataires le 22 mars 2016 était 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).

B. Par acte du 3 juillet 2016, N._____ a formé appel contre cette ordonnance, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à son annulation.

L'intimé n'a pas été invité 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. Par contrat de bail à loyer du 6 novembre 2012, A._____ a remis en location à O._____ et à N._____, « solidairement responsables entre eux », des bureaux situés au rez supérieur de l'immeuble sis [...]. Le loyer prévu était de 2'850 fr. par mois, charges par 200 fr. comprises. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2012 au 1^{er} octobre 2017, renouvelable tacitement pour une durée de cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné 12 mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. Par courriers recommandés du 10 février 2016, le bailleur, par l'intermédiaire de la Régie W._____, a mis en demeure les locataires de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant total de 5'192 fr. 80 pour les loyers de janvier et février 2016, faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220).

Ces avis comminatoires ont été distribués les 15 et 16 février 2016 aux locataires.

Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire, la bailleuse a signifié le 22 mars 2016 aux locataires, par formules officielles adressées sous plis recommandés du même jour, la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2016. Ces envois n'ont pas été retirés par leurs destinataires.

3. Le 3 mai 2016, la bailleuse a saisi la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires des locaux occupés au rez supérieur de l'immeuble sis [...].

4. Une audience, à laquelle les parties ont été dûment citées, s'est tenue le 21 juin 2016 devant la Juge de paix en présence du mandataire de la bailleuse. Les locataires ne se sont pour leur part pas présentés, ni n'étaient représentés.

5. Selon l'extrait du Registre du commerce, la société O._____, dont N._____ est l'administrateur avec signature individuelle, a été déclarée en faillite avec effet au 14 avril 2016. La société se trouve actuellement en liquidation.

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, le loyer mensuel s'élevant à 2'850 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).

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 par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont donc irrecevables.

3.

3.1 L'appelant ne conteste pas les arriérés de loyers qui ont conduit à la résiliation du contrat de bail. Il fait en réalité valoir qu'il a été désigné par l'Office des faillites de Lausanne gardien judiciaire des biens inventoriés dans la masse en faillite de la société O._____ en liquidation qui sont présents dans les locaux litigieux, ce qui l'empêcherait de déplacer ces biens. Par ailleurs, il aurait proposé à la gérance un locataire de remplacement.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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, 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).

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_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

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 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, 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). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

3.2.2 La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

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). En particulier, la

jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées).

3.3 En l'espèce, les locataires n'ont pas contesté leur congé. Il est à cet égard incontestable que les loyers de janvier et février 2016 accusaient un retard de 5'192 fr. 80 et que ce montant était exigible lors de l'envoi des avis comminatoires. Ces avis précisait expressément qu'à défaut de paiement dans les trente jours du montant total de 5'192 fr. 80, le bail pouvait être résilié. Or le montant total de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti et l'appelant ne le conteste d'ailleurs pas. La bailleuse était donc fondée à résilier le bail.

Dès lors, au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la procédure de cas clair était applicable au cas d'espèce.

3.4 L'appelant ne saurait tirer argument du fait que l'Office des faillites de Lausanne l'a désigné gardien judiciaire des biens inventoriés dans la masse en faillite de la société O._____ en liquidation pour faire obstruction à son expulsion des locaux litigieux. Il lui appartient en réalité dans ce contexte d'examiner directement avec l'office concerné les modalités de déplacement des biens présents dans les locaux afin de libérer ces derniers dans le nouveau délai qui sera imparti à cet effet.

Enfin, le fait que l'appelant aurait trouvé un locataire de remplacement n'est pas pertinent dans la présente procédure d'expulsion et n'est au surplus pas établi.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

La cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe aux locataires, avec avis à l'Office des faillites de Lausanne pour information, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...].

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à O._____ en liquidation et à N._____, avec avis à l'Office des faillites de Lausanne, 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 [...] (bureaux au rez supérieur).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants O._____ en liquidation et N._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 août 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- M. N. _____,
- O. _____ en liquidation,
- M. Patrick Ferreiro, aab (pour A. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne,
- Office des faillites de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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).

La greffière :