

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 avril 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Boryszewski

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO et art. 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance rendue le 26 mars 2019 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à Pully, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 26 mars 2019, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Y. \_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant) de quitter et rendre libres pour le mardi 16 avril 2019, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], rue de la [...] (1 local commercial de 93,1 m<sup>2</sup>, 1 local commercial de 31,5 m<sup>2</sup> et 1 local commercial de 281 m<sup>2</sup>) et les places de parc n<sup>os</sup> 1, 2 et 6, sises à [...], rue de la [...] (3 places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de K. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la bailleuse (IV), les a mis à la charge du locataire (V), a dit qu'en conséquence le locataire rembourserait à la bailleuse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a en substance considéré que pour réclamer le paiement de 8'046 fr. pour les locaux commerciaux et de 540 fr. pour les trois places de parc – représentant les loyers dus d'avance pour la période d'août 2018 et septembre 2018 –, la bailleuse avait fait notifier, le 6 septembre 2018, au locataire six lettres recommandées renfermant notamment la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Dans la mesure où l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire, les congés signifiés au locataire par avis du 1<sup>er</sup> novembre 2019, pour les locaux commerciaux, et par avis du 6 novembre 2018, pour les places de parc, tous deux pour le 31 décembre

2018, étaient valables. Il importait notamment peu que les avis comminatoires aient été envoyés à l'adresse de la raison individuelle, ces envois étant directement en relation avec l'entreprise individuelle et l'activité professionnelle de l'intéressé. Retenant la présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le premier juge a ordonné au locataire de quitter et rendre libres les locaux pour le 16 avril 2019 à midi.

**B.** Par acte du 8 avril 2019, Y. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair soit déclarée irrecevable.

K. \_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

**1.** Le 3 mars 1994, trois contrats de baux à loyer portant sur des locaux commerciaux, sis rue de la [...] à [...], ont été conclus entre l' [...] et [...].

Le premier contrat porte sur un local de 93,1 m<sup>2</sup> avec WC en commun, d'un loyer mensuel de 815 fr. plus 100 fr. d'acompte de charges, loyer augmenté, le 21 octobre 2011, à 924 fr. plus 130 fr. d'acompte de charges.

Le deuxième contrat porte sur un local de 31,5 m<sup>2</sup> avec WC en commun, d'un loyer mensuel de 460 fr. plus 40 fr. d'acompte de charges, loyer augmenté, le 7 octobre 2009, à 522 fr. plus 40 fr. d'acompte de charges.

Le troisième contrat porte quant à lui sur un local de 281 m<sup>2</sup> divisé en plusieurs pièces avec WC en commun, d'un loyer mensuel de 2'050 fr. plus 300 fr. d'acompte de charges, loyer augmenté, le 21 octobre 2011, à 2'327 fr. plus 380 fr. d'acompte de charges.

Toujours le 3 mars 1994, trois contrats de baux à loyer portant sur des places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1, 2 et 6, sises rue de la [...] à [...], ont été conclus entre l' [...] et [...] pour un loyer mensuel de 90 fr. par place de parc.

Tous les baux précités prévoient une élection de domicile au lieu de situation de l'immeuble.

**2.** Par courriers recommandés du 6 septembre 2018, la bailleuse a mis [...] en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, d'une part, des sommes de 2'208 fr. (1'848 fr. + 260 fr. + 50 fr. + 50 fr.), 1'224 fr. (1'044 fr. + 80 fr. + 50 fr. + 50 fr.) et 5'514 fr. (4'654 fr. + 760 fr. + 50 fr. + 50 fr.) – frais de chauffage, de rappel et de mise en demeure compris –, correspondant aux arriérés de loyers dus pour les locaux commerciaux de 93,1 m<sup>2</sup>, 31,5 m<sup>2</sup> et 281 m<sup>2</sup>, et, d'autre part, de 840 fr. (3 x [180 fr. + 50 fr. + 50 fr.]) – frais de rappel et de mise en demeure compris –, correspondant aux arriérés de loyers dus pour les places de parc, ce pour la période du 1<sup>er</sup> août 2018 au 30 septembre 2018, faute de quoi les baux seraient résiliés pour défaut de paiement. Ces courriers ont été adressés au lieu de l'activité d' [...].

**3.** L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la bailleuse a signifié au locataire, par formules officielles adressées par courriers recommandés les 1<sup>er</sup> et 6 novembre 2018, la résiliation des six contrats susmentionnés, ce pour le 31 décembre 2018. Ces courriers ont également été adressés au lieu de l'activité d' [...].

**4.** Par courrier du 30 novembre 2018, [...] a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer en requérant l'annulation des résiliations.

Le 23 janvier 2019, la bailleuse, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair, au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion d'Y. \_\_\_\_\_ des locaux commerciaux et places de parc litigieux.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3).

**1.2** En l'espèce, le loyer mensuel total s'élève à 4'043 fr. (924 fr. + 522 fr. 2'327 fr. + [3 x 90 fr.]) et la validité des résiliations des baux a été contestée par le locataire. Ainsi, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre la décision entreprise. Pour le

surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juillet 2018/427 consid. 2.1).

**3.** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

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 incontinent. 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 consid. 5 ; TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). La partie défenderesse ne peut cependant se prévaloir d'une situation juridique qui n'est pas claire que si elle parvient à démontrer que les questions litigieuses en cause sont pertinentes pour l'issue de la procédure (TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 2, RSPC 2018 p. 207 note Bohnet ; cf. Bohnet, Le clair-obscur, Newsletter bail.ch mars 2018).

#### **4.**

**4.1** L'appelant invoque une confusion entre l'entreprise individuelle [...] et son titulaire [...]. Il soutient que les baux auraient été conclus avec [...] et non avec l'entreprise individuelle, alors que la procédure d'expulsion aurait été dirigée contre l'entreprise individuelle.

**4.2** L'inscription d'une entreprise individuelle au registre du commerce ne confère pas à son titulaire la personnalité juridique. Seule est dotée de cette personnalité la personne physique titulaire de l'entreprise individuelle, c'est-à-dire le commerçant individuel (Chaudet/Cherpillod/Landrove, Droit suisse des affaires, 3<sup>e</sup> éd., n. 85 p. 22).

**4.3** En l'espèce, tant les baux pour les locaux commerciaux litigieux que ceux pour les places de parc ont été conclus avec [...]. La requête d'expulsion a quant à elle été dirigée contre Y.\_\_\_\_\_. La procédure a ainsi été dirigée contre la même personne que le titulaire des baux, peu importe qu'ait été mentionnée en procédure la raison sociale sous laquelle [...] exerce son activité. On relèvera par ailleurs que les locaux loués étaient bien des locaux commerciaux.

#### **5.**

**5.1** L'appelant fait également valoir que les avis comminatoires du 6 septembre 2018 et les résiliations des 1<sup>er</sup> et 6 novembre 2018 ont été adressés au lieu de l'activité, alors qu'ils auraient dû l'être à son domicile privé.

**5.2** En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des

déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance (Bohnet, Bail et notification viciée, Newsletter bail.ch juillet 2011).

**5.3** En l'espèce, les baux prévoient une élection de domicile au lieu de situation de l'immeuble. Les comminations et résiliations sont dès lors valablement intervenues au lieu de situation de l'immeuble et l'appelant ne conteste d'ailleurs pas les avoir reçues.

## **6.**

**6.1** L'appelant fait encore valoir que les avis comminatoires du 6 septembre 2018 se réfèreraient à des locaux sis rue de [...], alors que, selon les contrats, les locaux se situeraient dans l'immeuble sis rue de [...] à [...]. Il relève que ces inexactitudes sèmeraient le doute et que le cas ne saurait ainsi être considéré comme clair.

**6.2** En l'espèce, l'appelant ne soutient pas que les comminations et résiliations concerneraient d'autres locaux que ceux faisant l'objet des baux litigieux, de sorte que l'éventuelle imprécision n'est pas pertinente et ne permet pas de retenir que le cas ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

## **7.**

**7.1** L'appelant soutient que, s'agissant des places de parc, il était dû un arriéré de 540 fr. (3 x 180 fr.), alors que l'intimée a réclamé la somme de 840 fr., soit un montant dépassant de plus de 50% les loyers dus. Une telle disproportion rendrait le congé abusif, voire inefficace et, dans la mesure où les congés font l'objet d'une seule procédure, ils ne pourraient qu'être jugés abusifs, voire inefficaces dans leur ensemble.

**7.2** Des frais de rappel impayés ainsi que des frais de mise en demeure échappent au domaine d'application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné

en raison du défaut de paiement du loyer, JdT 2012 III n. 15 p. 43 ; CREC 5 juillet 2010/385).

Dans un arrêt du 3 septembre 2010 rendu à cinq juges, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace, mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC 3 septembre 2010/457/1 consid. 4). Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3) selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (cf. CREC 3 septembre 2010/457/1 consid. 4b/bb). Il en va de même *a fortiori* d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1).

Sans se poser la question de la disproportion, le Tribunal fédéral a considéré de manière générale que le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffit pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier. Il vaut en tout état de cause pour les créances qui sont incontestées, en l'occurrence le montant du loyer (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). L'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire. Le locataire qui ne rend pas attentif le bailleur aux erreurs de la sommation et n'entreprend rien pour régler l'arriéré effectif qu'il reconnaît devoir, ou au moins n'expose pas qu'il aurait payé l'arriéré en cas d'indication correcte du montant dû, ne mérite aucune protection (TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1).

La jurisprudence récente a déduit de ce dernier arrêt que, bien qu'un paiement de 5'000 fr. soit intervenu le 3 août 2016, une sommation portant le 5 août 2016 sur les loyers échus de juillet et août 2016 par 11'340 fr. était valable, le locataire ne pouvant pas avoir de doute sur le

bien-fondé et l'exigibilité du solde des loyers impayés, par 6'340 fr. (CACI 11 mai 2017/187).

**7.3** En l'espèce, la question de la disproportion ne pourrait se poser que pour les places de parc, où il est exact que l'intimée a fait figurer dans l'avis comminatoire des frais de rappel et de mise en demeure, qui ne pouvaient pas faire l'objet d'un tel avis. Elle ne saurait toutefois en tout état de cause affecter la validité de la résiliation des autres baux. Quoi qu'il en soit, l'appelant n'a rien versé à la bailleuse dans le délai comminatoire sur les arriérés de plus de 8'500 fr. dus selon les différentes sommations. Il n'expose pas qu'il aurait payé l'arriéré des places de parc en cas d'indication correcte du montant dû et on ne voit pas que tel aurait été le cas au vu des importants arriérés par ailleurs en souffrance pour les baux commerciaux. Au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, l'appelant ne mérite aucune protection, de sorte que le cas clair ne saurait être nié pour ce motif, étant rappelé qu'un cas clair ne doit pas être nié du seul fait que l'abus de droit est invoqué. Le cas clair peut au contraire être admis lorsque le comportement de la partie locataire constitue un abus de droit manifeste, ce qui est le cas lorsqu'il correspond à une constellation pour laquelle doctrine et jurisprudence reconnaissent un tel abus de droit (TF 4A\_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.2, RSPC 2015 p. 507 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 4.2 ad art. 257 CPC). Tel est le cas en l'espèce.

## **8.**

**8.1** L'appel doit donc être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de 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.

**8.2** 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 ; BLV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à Y.\_\_\_\_\_, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], rue de la [...] (local commercial de 93,1 m<sup>2</sup>, 1 local commercial de 31,5 m<sup>2</sup> et 1 local commercial de 281 m<sup>2</sup>) et les places de parc sises à [...], rue de la [...] (3 places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1, 2 et 6).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 1<sup>er</sup> mai 2019, est notifié en expédition complète à :

- Mme Geneviève Gherig pour Y. \_\_\_\_\_,
- M. Youri Diserens pour K. \_\_\_\_\_,

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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).

La greffière :