

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 janvier 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Colombini et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257, 317 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance rendue le 29 octobre 2019 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 29 octobre 2019, adressée pour notification aux parties le 5 novembre 2019, le Juge de paix du district de Lausanne, statuant en procédure de cas clair, a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 26 novembre 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (local commercial de 130 m² env. au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 780 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 48'694 fr. 55, représentant une partie des loyers dus pour la période du 1^{er} juin 2017 au 30 avril 2019, n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, puisque seul un montant de 5'060 fr. 35 avait été payé, de sorte que le congé était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte du 25 novembre 2019, X._____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que la résiliation du bail à loyer conclu le 30 novembre 2016 entre X._____ et B._____ SA ou tout autre personne que cette dernière aurait pu représenter est nulle et de nul effet, ainsi qu'à la

réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 6 septembre 2019 par L._____ soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 6 septembre 2019 soit rejetée. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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 30 novembre 2016, un contrat de bail a été conclu entre X._____ en qualité de locataire et le « propriétaire de l'immeuble [...] », représenté par la régie B._____SA, dès le 1^{er} mars 2017, portant sur des locaux commerciaux de 130 m² au rez-de-chaussée, pour un loyer mensuel de 4'235 fr. du 1^{er} juin 2017 au 30 septembre 2018, de 4'910 fr. du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2020 et de 5'580 fr. dès le 1^{er} octobre 2020, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 230 fr., location du dépôt de 30 m² au sous-sol par 250 fr. et TVA en sus.

Selon le Registre foncier, la parcelle n° [...], dont la désignation de la situation est « [...], [...] », couvre plusieurs bâtiments dont les surfaces sont réparties sur plusieurs immeubles et est propriété de L._____.

2. Par courrier du 18 octobre 2018, avec pour intitulé « locaux commerciaux au rez « C._____ » et cave au sous-sol », la bailleresse a informé le locataire qu'à partir du 1^{er} novembre 2018, le loyer mensuel, conformément au contrat de bail conclu le 30 novembre 2016, serait de 4'910 fr., plus 230 fr. de charges, plus 250 fr. pour la cave et TVA de 7,7 % en sus, soit un total de 5'805 francs.

3. Par courrier recommandé du 3 avril 2019, la bailleresse a, par la Régie B._____SA, mis en demeure le locataire de verser dans un délai

de trente jours un montant de 48'694 fr. 55 – représentant une partie des loyers dus pour la période du 1^{er} juin 2017 au 30 avril 2019 –, lui indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

4. Par formule officielle datée du 24 mai 2019, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2019.

5. Par courrier du 19 juin 2019, la bailleresse a informé le locataire que l'état des lieux de sortie était fixé au 1^{er} juillet 2019 à 8 heures.

6. Le 6 septembre 2019, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion du locataire.

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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1, destiné à la publication).

Lorsque la décision entreprise a été rendue 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).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 5'805 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelant le 14 novembre 2019, l'appel, interjeté le 25 novembre 2019, a été déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2019, 2^e éd., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. 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).

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).

4.

4.1 L'appelant soutient que la bailleuse aurait admis le transfert de bail à la société C._____ Sàrl, à tout le moins aurait admis que la société C._____ Sàrl devienne colocataire, de sorte qu'il n'aurait pas la légitimation passive, respectivement que la procédure aurait également dû être dirigée contre C._____ Sàrl. Il se fonde sur des pièces nouvelles, à savoir des avis de paiement de loyer par C._____ Sàrl et requiert la production de diverses pièces.

4.2

4.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC), ces deux conditions étant cumulatives. Cette règle signifie que les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance ; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse (TF 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196 ; TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur

la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153).

4.2.2 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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 ; Colombini, CPC Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne, 2018, n. 1.11.1 ad art. 317 CPC).

On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus (TF 4A_312/2013 déjà cité consid. 3.2) vaut également lorsque les *novas* sont produits par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La *ratio* de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix sur la base des *nova* (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 22 avril 2015/187 ; Colombini, op. cit., n. 1.11.2 ad art. 317 CPC).

4.3 Quoi qu'il en soit, l'appelant n'a pas allégué en première instance les faits dont il entend déduire un transfert de bail, respectivement une colocation, alors qu'il aurait pu et dû le faire. Ces allégations nouvelles sont dès lors irrecevables en appel, même si l'on devait admettre que l'exclusion des *novas* en appel contre un jugement en cas clair ne devait pas s'appliquer au locataire, les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC n'étant en tout état de cause pas réalisées. Il en va de même des pièces, respectivement des réquisitions de production de pièces, sur lesquelles il entend fonder son moyen. De toute manière, à supposer les pièces et allégations nouvelles recevables, le fait qu'un tiers ait réglé le loyer ne permet pas encore de retenir que le bailleur aurait tacitement admis un transfert de bail à ce tiers.

5. L'appelant soutient que la légitimation active de l'intimée ne serait pas claire et se prévaut du fait que le bail ne porte à aucun endroit mention de l'identité du propriétaire, B. _____SA étant indiquée comme représentante du bailleur.

Le bail a été passé entre « le propriétaire de l'immeuble [...] », représenté par B. _____SA, et l'appelant. Il ressort de l'extrait du Registre foncier au dossier que l'intimée est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], avec la désignation de situation suivante : « [...], [...], [...] ». Il en résulte que la propriété de l'intimée sur l'immeuble [...], partant sa qualité de bailleresse, est clairement établie, peu importe que la parcelle puisse s'étendre à d'autres bâtiments, respectivement que les surfaces mentionnées dans le bail soient différentes de celles figurant sur l'extrait du registre foncier.

L'hypothèse selon laquelle B. _____SA pourrait être la partie bailleresse est par ailleurs exclue par le fait que, comme le reconnaît l'appelant lui-même, B. _____SA apparaît clairement dans le bail comme la représentante du bailleur.

6. Pour le surplus, dans son appel, le locataire ne conteste pas la motivation de l'ordonnance entreprise selon laquelle il n'a pas réglé les loyers arriérés dans le délai comminatoire, à l'exception du montant de 5'060 fr. 35, se bornant à contester les qualités de locataire et de bailleur des parties.

L'état de fait et la situation juridique étant clairs (art. 257 al. 1 CPC), c'est à juste titre que le premier juge a admis la requête d'expulsion.

7. Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être

renvoyée 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 736 fr. (62 al. 3 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 n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée 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 au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à X._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...] (local commercial de 130 m² env. au rez-de-chaussée).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 736 fr. (sept cent trente-six francs), sont mis à la charge de l'appelant X._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 9 janvier 2020, est notifié en expédition complète à :

- Me Sébastien Thüler (pour X. _____),
- M. Jean-François Pfeiffer, aab, (pour L. _____),

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 de 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 :