

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 septembre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Kühnlein et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Laurency

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; art. 257 CPC ; art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], et **O.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 2 juillet 2020 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **K.**\_\_\_\_\_, représentée par la **Q.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 2 juillet 2020, communiquée aux parties le 6 juillet 2020, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à J.\_\_\_\_\_ SA et à O.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 31 juillet 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin W.\_\_\_\_\_, à Y.\_\_\_\_\_ (local commercial de 400 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaie, cave et/ou galetas) (I), a dit qu'à défaut pour J.\_\_\_\_\_ SA et O.\_\_\_\_\_ 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 bailleresse, 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 les frais judiciaires à 480 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de J.\_\_\_\_\_ SA et d'O.\_\_\_\_\_ (V), a dit qu'en conséquence, ces derniers rembourseraient, solidairement entre eux, à K.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 850 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que le congé donné le 20 décembre 2019 par la bailleresse pour le 31 janvier 2020 était valable, faute de paiement dans le délai comminatoire des loyers dus pour les mois de juillet à novembre 2019. Elle a en outre considéré que la procédure de cas clair était applicable.

**B.** Par acte du 16 juillet 2020, J.\_\_\_\_\_ SA et O.\_\_\_\_\_ ont fait appel de cette décision, en concluant, sous suite de frais et dépens, préalablement à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel, puis principalement à sa réforme, en ce sens que les conclusions de la requête en évacuation

pour défaut de paiement du loyer du 27 février 2020 soient déclarées irrecevables, subsidiairement rejetées, le congé signifié par la bailleuse le 20 décembre 2019 étant nul et sans effet. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de leur écriture, les intimés ont produit une copie partielle d'une ordonnance du Tribunal des mesures de contrainte du 5 juin 2020 concernant O. \_\_\_\_\_ et mentionnant une détention d'un mois.

Par courrier du 17 juillet 2020, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a déclaré la requête d'effet suspensif sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

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

**1.** J. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme active dans le domaine de la construction de bâtiment et dans toutes activités directes ou indirectes liées à l'immobilier, l'achat, la vente, la gestion et le courtage d'immeubles à l'étranger et en Suisse. Son administrateur unique est O. \_\_\_\_\_.

**2.** Le 15 mai 2019, J. \_\_\_\_\_ SA et O. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux avec K. \_\_\_\_\_ (ci-après : la requérante) portant sur la location d'un commerce au rez-de-chaussée, d'un showroom, de bureaux et d'un dépôt dans l'immeuble sis chemin W. \_\_\_\_\_ à Y. \_\_\_\_\_. Des places de parc situées devant la vitrine du côté du chemin W. \_\_\_\_\_ étaient mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Le loyer mensuel s'élevait à 4'800 francs.

**3. a)** Faute de paiement des loyers des mois de juillet à novembre 2019, la requérante a mis en demeure les intimés, chacun séparément par courrier recommandé du 13 novembre 2019, de payer la

somme de 24'000 fr. dans un délai de trente jours. L'envoi précisait que sans paiement dans ce délai, la requérante serait dans l'obligation de résilier le bail à loyer.

Selon le suivi des envois de la poste, le courrier précité est arrivé à l'office de retrait le 15 novembre 2019. N'ayant pas été retiré, il a été retourné à son expéditeur le 22 novembre 2019.

**b)** Par courriers recommandés séparés du 20 décembre 2019, la requérante a notifié l'avis de résiliation de bail aux intimés pour le 31 janvier 2020 en raison du défaut de paiement des loyers.

La requérante a reçu en retour les deux courriers avec la mention « Non réclamé » à l'échéance du délai de garde mentionné sur l'enveloppe, soit le 28 décembre 2019 pour J.\_\_\_\_\_ SA et le 30 décembre 2019 pour O.\_\_\_\_\_.

**4. a)** Par requête en cas clair du 27 février 2020, K.\_\_\_\_\_ a en substance requis l'expulsion des intimés.

**b)** Par citation à comparaître du 28 avril 2020, les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 23 juin 2020.

Selon le procès-verbal des opérations figurant au dossier, la convocation de l'intimée a été reçue en retour le 12 mai 2020 par la juge de paix. Un huissier a dès lors été envoyé pour notification sur place. La notification a eu lieu le jour même.

**c)** Les intimés ne se sont pas présentés à l'audience du 23 juin 2020.

**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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail de locaux commerciaux (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2).

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'occurrence, formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu de la quotité du loyer litigieux, 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 ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe 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).

### **3.**

**3.1** Les appelants dénoncent en premier lieu une violation de leur droit d'être entendus, en ce sens qu'ils n'ont pas eu la possibilité effective de participer à l'audience du 23 juin 2020, l'impossibilité étant selon eux non fautive puisqu'O.\_\_\_\_\_ (administrateur unique de la société J.\_\_\_\_\_ SA) était à ce moment-là et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2020 en détention préventive pour une durée d'un mois.

**3.2** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]), en particulier, le droit de chacun de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 141 V 557 consid. 3.1 et les réf. citées).

**3.3** En l'espèce, les appelants ne soutiennent pas dans leur écriture que la convocation à l'audience, datée du 28 avril 2020, ne leur aurait pas été notifiée. Le contraire ressort d'ailleurs du procès-verbal des opérations, qui mentionne qu'un huissier a été envoyé sur place pour notification (notification effective le 12 mai 2020). De plus, la convocation date d'avant l'incarcération alléguée d'O.\_\_\_\_\_, ce dernier indiquant avoir été détenu durant un mois jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2020. Il a par conséquent eu l'opportunité d'en prendre connaissance. Les appelants ne font pas davantage valoir qu'ils auraient été empêchés de demander un report d'audience ou de se faire représenter, cette possibilité ressortant expressément de la citation à comparaître. L'opportunité leur a donc été donnée de faire valoir leurs droits et de s'expliquer dans le cadre de la procédure. La détention d'O.\_\_\_\_\_ n'est pas un motif pertinent pour

invoquer une violation du droit d'être entendu. Dès lors, l'argument des appelants ne saurait être retenu.

#### **4.**

**4.1** Les appelants invoquent ensuite une violation de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), qui prévoit que le délai afférent à l'avis comminatoire ne saurait être inférieur à trente jours. Le délai comminatoire serait arrivé à échéance au plus tôt le 21 décembre 2019, alors que l'avis de résiliation a été signifié le 20 décembre 2019, déjà. Ainsi, la bailleuse aurait résilié le congé avant même d'avoir attendu l'expiration du délai comminatoire, ce qui constituerait un cas de congé inefficace selon les appelants.

**4.2** En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux de locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3).

Le bailleur doit attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation ; c'est ensuite seulement, si le paiement n'a pas été exécuté, qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires. Une résiliation que le bailleur signifierait avant l'expiration du délai de paiement, même subordonnée à une condition résolutoire ayant pour objet l'exécution dans ce délai, n'est en principe pas valable (ATF 119 II 147 consid. 3). Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (TF 4A\_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs aussi admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (TF 4A\_668/2013 du 10 mars 2013 consid. 3).

Lorsque le locataire n'a plus versé aucun loyer postérieurement à la sommation et qu'il n'avait aucune intention d'exécuter un quelconque versement par suite de la sommation reçue, cela quels que fussent le délai imparti et le montant à acquitter en deçà du loyer convenu, il commet un abus de droit en se prévalant d'un vice dans la sommation (TF 4A\_664/2018 du 12 mars 2019 consid. 6).

**4.3** Les appelants ne peuvent pas être suivis dans leurs arguments relatifs à l'expiration du délai comminatoire. Si effectivement le congé a été signifié le 20 décembre 2019 alors que le délai comminatoire arrivait à échéance le lendemain, cette anticipation ne porte pas à conséquence, dès lors que la date déterminante est la date de réception de la résiliation, qui ne peut être que le 21 décembre 2019 au plus tôt et qu'il n'est pas plaidé que l'arriéré aurait été payé ce 21 décembre ou encore que les locataires en auraient été empêchés ou qu'ils auraient été trompés par l'envoi prématuré de la résiliation (consid. 4.2 *supra*) – ce fait n'ayant pas été allégué et encore moins établi. Il ressort d'ailleurs du dossier que la notification de la résiliation est intervenue postérieurement au terme du délai comminatoire vu l'envoi du 20 décembre 2019 et les délais de garde respectifs mentionnés sur les enveloppes.

L'inefficacité du congé invoquée en lien avec le non-respect de l'échéance du délai comminatoire, qui - selon la jurisprudence (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011) - peut être invoquée en tout temps sans devoir respecter le délai de l'art. 273 al. 1 CO, connaît ses limites dans l'abus de droit. En effet, un locataire commet un tel abus en invoquant cet argument alors qu'il n'a reçu le congé qu'après l'échéance du délai comminatoire et qu'il n'a été ni trompé ni empêché de s'acquitter du loyer avant l'échéance du délai (consid. 4.2 *supra* ; TF 4A\_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5). Un tel abus est clairement réalisé en l'état. On ne décèle dès lors aucune violation de l'art. 257d CO.

## **5.**

**5.1** En dernier lieu, les appelants dénoncent une violation de l'art. 257 CPC, en alléguant que les conditions permettant d'expulser les locataires n'auraient pas été respectées et que le congé serait dès lors inefficace. La cause ne relèverait donc pas d'un cas clair d'après les appelants.

**5.2** Conformément à l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal 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 la situation juridique est claire (let. b).

La protection par la voie du cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe *res iudicata* (ATF 138 III 620 consid. 5).

**5.3** Quoi qu'en disent les appelants, la situation juridique est (plus que) claire. Les loyers dus n'ont pas été payés à temps et l'avis de résiliation a été reçu postérieurement à l'échéance du délai comminatoire.

Ils n'avancent aucun argument pour démontrer le contraire. Les éléments qu'ils invoquent ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation du premier juge. Partant, le grief est infondé.

**6.**

**6.1** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

**6.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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 l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à J.\_\_\_\_\_ SA et à O.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis chemin W.\_\_\_\_\_, à Y.\_\_\_\_\_ (local

commercial de 400m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaie, cave et/ou galetas).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (huit cent quarante francs), sont mis à la charge des appelants J.\_\_\_\_\_ SA et O.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Alain Dubuis (pour J.\_\_\_\_\_ SA et O.\_\_\_\_\_),
- Mme Carmen Dubois (pour K.\_\_\_\_\_),

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

- Madame la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :