

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 septembre 2020

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

Art. 135, 147 al. 1 et 2, 257 et 311 al. 1 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 25 août 2020 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **I.**_____ **SA**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 25 août 2020, notifiée aux parties le 28 août 2020, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à C. _____ de quitter et de rendre libres pour le vendredi 25 septembre 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de G. _____, à F. _____ (bureau d'environ 200 m² au 1^{er} étage et une place de parc n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour C. _____ 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 I. _____ SA, 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 360 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de I. _____ SA (IV), a mis les frais à la charge de C. _____ (V), a dit qu'en conséquence, ce dernier rembourserait à I. _____ SA son avance de frais à concurrence de 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que la créance invoquée par C. _____ en compensation de l'arriéré de loyer dû pour les mois de janvier et février 2020, soit 3'360 fr., n'était pas invoquée à l'encontre de la bailleuse I. _____ SA, mais contre la régie X. _____, représentante de I. _____ SA, voire contre D. _____ [réd. un ancien administrateur de la société]. Il n'y avait donc pas lieu à compensation. Pour le surplus, le congé donné par I. _____ SA était valable, l'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

B. Par acte du 7 septembre 2020 (date du dépôt au greffe du Tribunal cantonal), C. _____ a interjeté « recours » contre l'ordonnance précitée, en concluant implicitement à son annulation. A titre préalable, il a conclu à l'octroi de l'effet suspensif.

Par courrier du 11 septembre 2020, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a déclaré la requête d'effet suspensif sans objet, dans la mesure où l'appel avait un effet suspensif de par la loi.

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 société I. _____ SA (ci-après : la requérante) a pour but social l'achat, la vente et le courtage de tous biens immobiliers. D. _____ en était l'un des administrateurs jusqu'en juin 2018.

2. a) Par contrat du 26 mars 2012, la requérante, représentée par la régie X. _____, et C. _____ (ci-après : l'intimé) ont conclu un bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un bureau au 1^{er} étage avec sanitaires et cuisine (surface approximative de 200 m²) ainsi qu'une place de parc extérieure n° [...] dans l'immeuble sis chemin de G. _____ à F. _____, pour un loyer mensuel de 1'550 fr., charges comprises.

b) Le 14 juin 2016, l'intimé s'est vu notifier une hausse de loyer valable à partir du 1^{er} juillet 2016, le loyer passant de 1'550 fr. à 1'680 fr. par mois.

3. a) Faute de paiement des loyers des mois de janvier et de février 2020, la requérante a mis en demeure l'intimé, par courrier recommandé du 13 février 2020, de payer la somme de 3'360 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 a été notifié à l'intimé le 14 février 2020.

b) Par courrier recommandé du 25 mars 2020, la requérante a notifié l'avis de résiliation de bail à l'intimé pour le 30 avril 2020 en raison

du défaut de paiement des loyers, la somme due s'élevant à 5'040 fr. au jour de l'envoi du courrier.

Ce courrier a été notifié à l'intimé le 16 mars 2020 d'après le suivi des envois de la poste.

4. a) Par requête en cas clair du 5 mai 2020 (date du sceau postal), la requérante a en substance conclu à l'expulsion de l'intimé.

b) Les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 15 juillet 2020 par citation à comparaître du 18 juin 2020.

Dans un courrier du 23 juin 2020, la requérante a informé la juge de paix que depuis le début de l'année 2020, l'intimé n'avait fait aucun versement.

Par courrier du 30 juin 2020, l'intimé a demandé le report de l'audience à une date postérieure au 31 août 2020, en raison d'une urgence familiale et de « l'attente de son conseil juridique ».

Par courrier du 2 juillet 2020, la juge de paix a informé l'intimé que les motifs invoqués à l'appui de sa demande n'étaient pas suffisants, de sorte que l'audience était maintenue.

L'intimé a réitéré sa demande par courrier du 8 juillet 2020, en faisant valoir les mêmes arguments.

Répondant le même jour, la juge de paix a confirmé le maintien de l'audience du 15 juillet 2020 et a rappelé le contenu de son courrier du 2 juillet 2020.

Par courriel du 14 juillet 2020, l'intimé a transmis un certificat médical attestant d'une incapacité de travail du 14 au 18 juillet 2020. Il a une nouvelle fois demandé le report de l'audience.

Les parties ont été convoquées à une nouvelle audience fixée au 22 juillet 2020.

c) A l'audience du 22 juillet 2020, l'intimé a déposé des déterminations, qui concluaient au rejet de la requête du 5 mai 2020, ainsi que des pièces relatives à une précédente procédure d'expulsion et un courriel du 26 février 2020 adressé à la régie X._____, concernant une commission qui lui était due selon lui.

En droit :

1.

1.1

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 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).

1.1.2 L'acte mal intitulé peut en principe être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A_494/2015 du 18

janvier 2016 consid. 4.2.5). Lorsque la partie n'est pas assistée, un acte mal intitulé ne doit pas être d'emblée déclaré irrecevable, mais au besoin converti (TF 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1 et les réf. citées).

La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal vaudois admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours, a fortiori lorsque la partie n'est pas assistée (CACI 5 février 2020/57 ; CREC 24 février 2016/64).

1.1.3 En principe, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 134 III 379 consid. 1.3 ; JdT 2012 III 23). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_325/2020 du 16 juin 2020 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, dans la mesure où l'appelant a agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel, il y a lieu de convertir son « recours » en un appel, cette dernière voie de droit étant ouverte compte tenu de la valeur litigieuse de la présente cause, qui s'avère supérieure à 10'000 fr. au vu du montant mensuel des loyers en cause et des principes rappelés ci-dessus (consid. 1.1.1 *supra*).

Au regard du contenu de son mémoire, on comprend des conclusions implicites en annulation de l'appelant que celui-ci désire rester dans les locaux loués, ce par la mise à néant de l'ordonnance. Il y a lieu d'admettre la recevabilité de telles conclusions tendant en réalité à la réforme, l'intéressé n'étant pas représenté.

Partant, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'acte du 7 septembre 2020 est recevable de ce point de vue.

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 L'appelant invoque que la juge de paix a refusé ses multiples demandes de déplacer l'audience au début du mois de septembre, demandes justifiées par l'absence de son conseil juridique. Il fait également valoir que l'absence à l'audience de M. K._____, représentant de l'intimée, n'avait pas dérangé la juge de paix, mais avait pourtant empêché l'appelant de le confronter, notamment concernant les décomptes adressés dans le cadre de la procédure, qu'il considère comme erronés.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 135 CPC, le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants d'office (let. a) ou lorsque la demande en est faite avant cette date (let. b).

Il n'existe aucun droit au renvoi d'une audience. Lorsqu'une partie ne reçoit pas de réponse à sa requête de renvoi, elle doit partir de l'idée que la convocation initiale reste valable. Si elle ne se présente pas à l'audience, sans s'être enquis de la décision sur la requête de renvoi, elle

doit subir les conséquences de son défaut (TF 5A_121/2014 du 13 mai 2014 consid. 3.3, RSPC 2014 p. 440 ; JdT 2016 III 143).

Les causes du renvoi entrent dans la libre appréciation du tribunal, qui trouve cependant ses limites dans le respect du droit d'être entendu des parties et dans le respect du principe de célérité et l'interdiction du déni de justice. En d'autres termes, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu, à savoir d'une part assurer un traitement rapide du procès, et de l'autre garantir le droit d'être entendu des parties ; il doit notamment tenir compte de l'urgence éventuelle (par exemple en matière de mesures provisionnelles), de l'objet de l'audience, de la gravité du motif d'indisponibilité et de la célérité dans l'annonce du motif de renvoi). Un renvoi peut notamment être ordonné en raison de la maladie d'une partie ou en cas de changement de mandataire (TF 5A_715/2018 du 21 mai 2019 consid. 4.1 ; TF 5A_293/2017 du 5 juillet 2017 consid. 4.2).

3.2.2 En vertu de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

3.3 En l'espèce, la juge de paix a renvoyé l'audience une première fois le 15 juillet 2020 sur la base d'un certificat médical produit par l'appelant. Ce dernier n'a ensuite plus demandé de report. Il s'est de plus présenté à l'audience du 22 juillet 2020 et a déposé des déterminations ainsi que différentes pièces. Même à supposer que l'appelant ait demandé le report de l'audience, il n'expose pas en appel les raisons pour lesquelles la juge de paix aurait dû apprécier la situation de manière différente (consid. 3.2.1 *supra*) et ne fait que mentionner l'absence d'un conseil juridique, dont il ne précise rien.

Par ailleurs, l'autorité précédente était autorisée à statuer en l'absence de la bailleresse ou de son représentant conformément à l'art. 147 al. 2 CPC. On ne voit du reste pas en quoi l'absence du représentant

de l'intimée empêchait l'appelant de produire des pièces permettant de démontrer le caractère erroné des décomptes s'il estimait que tel était le cas.

Partant, les griefs de l'appelant de vice de procédure et d'obstruction à la justice sont manifestement infondés.

4. Pour le surplus, l'appelant n'indique pas avoir payé à temps les loyers en retard, ni avoir invoqué en temps utile, contre le bailleur, la compensation. On ne sait au demeurant rien de cette compensation, ni son montant, ni le débiteur. Le courriel du 26 février 2020 produit par l'appelant concernant une commission ne permet pas de retenir l'existence d'une créance. Les éléments exposés dans le document joint au recours, qui reprend mot pour mot les déterminations déposées à l'audience du 22 juillet 2020, ne sont pas non plus de nature à démontrer une éventuelle compensation. En outre, l'appelant n'invoque aucun motif pour justifier que l'ordonnance entreprise serait contraire au droit, ce qui ne satisfait pas aux exigences de motivation imposées par l'art. 311 al. 1 CPC. En particulier, il n'explique pas en quoi les conditions qui président à une expulsion ne seraient pas réalisées, étant rappelé que, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), il est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié in SJ 2014 I 105).

Ainsi, pour le surplus, l'appel est manifestement irrecevable et apparaît au demeurant infondé.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

5.2 Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

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 se déterminer (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, dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. C. _____,
- M. K. _____, Régie X. _____ (pour I. _____ SA),

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 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 :