

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.P.**_____, à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 11 novembre 2021 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec la **D.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 11 novembre 2021, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à A.P._____ et B.P._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 6 décembre 2021 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (magasin d'alimentation d'environ 183 m² au rez-de-chaussée à l'enseigne [...]) (I), a statué sur le sort des frais (II à IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la première juge a considéré que, pour réclamer le paiement de 2'980 fr. représentant les loyers dus au 1^{er} juin 2021 pour la période du 1^{er} mai au 30 juin 2021, la partie bailleuse avait fait notifier, le 15 juin 2021, aux parties locataires une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié aux parties locataires, par avis du 26 juillet 2021, qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2021. La juge de paix a relevé que les parties locataires avaient certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la commission de conciliation), mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO), de sorte que le congé était valable. La première juge a conclu qu'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par acte non signé du 18 novembre 2021, A.P._____ et B.P._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel de l'ordonnance du 11 novembre 2021, en concluant, en substance, à son annulation et à l'annulation de la résiliation du contrat de bail.

Ils ont produit des pièces qui figurent au dossier de première instance (pièces 1, 2 et 4 à 10) et un avis de débit du 15 juin 2021 (pièce 3).

Par avis du 25 novembre 2021 de la Juge déléguée de la Cour de céans, un délai de dix jours a été imparti aux appelants pour remédier au vice de forme constitué par l'absence de signature (art. 132 al. 2 CPC). Le pli recommandé contenant cet avis n'a pas été retiré par les appelants et celui-ci leur a été adressé par pli simple le 10 décembre 2021. Les appelants ont adressé à l'autorité de céans une version signée de leur appel le 16 décembre 2021.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. La D. _____ (ci-après : l'intimée) est propriétaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...].

Les appelants louent ce local depuis le 15 mai 2018, pour un loyer de 1'490 fr. par mois.

2. Le 15 juin 2021, l'intimée, par la société F. _____, a adressé aux appelants un courrier recommandé par lequel elle les a sommés de s'acquitter de la somme de 2'980 fr. (1'490 fr. x 2), correspondant aux loyers de mai et juin 2021, dans un délai de trente jours. Elle les a en outre informés que, faute de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail. La somme de 2'980 fr. n'ayant pas été acquittée dans le délai comminatoire, l'intimée, par F. _____, a adressé à chaque appelant, le 26 juillet 2021, une notification de résiliation de bail pour le 31 août 2021. Dans la résiliation de bail, il était indiqué que le montant dû s'élevait à 2'980 fr. pour les loyers des mois de juin et juillet 2021.

3. Les appelants ont contesté le congé auprès de la commission de conciliation le 25 octobre 2021. Dans leur requête, les appelants ont

indiqué qu'ils avaient réglé les loyers impayés de juin et de juillet 2021 en date du 23 août 2021. Dans cette requête, les appelants ont également indiqué qu'ils occupaient les locaux litigieux depuis 2018, qu'ils auraient espéré une petite touche d'humanité de la part de l'intimée, qu'ils n'avaient pas d'autre source de revenu et qu'ils avaient deux enfants à charge.

4. Par requête du 2 septembre 2021 adressée à la juge de paix, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la validité de la résiliation du 26 juillet 2021 soit constatée et à ce que l'expulsion des appelants du local commercial à l'enseigne [...], [...], soit ordonnée.

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 sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection d'un 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 minimale 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 trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 15 décembre 2021/583 consid. 1.1).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel, écrit et motivé, est de dix jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la validité de la résiliation a été contestée par les appelants devant la commission de conciliation et le loyer mensuel du local litigieux s'élève à 1'490 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($[12 \times 1'490 \text{ fr.}] \times 3 \text{ ans} = 53'640 \text{ fr.}$).

Les appelants ont adressé à la Cour de céans l'acte d'appel comportant leur signature dans un délai de dix jours après l'échéance du délai de garde de l'avis du 25 novembre 2021, de sorte que l'appel, suffisamment motivé, a été déposé en temps utile et qu'il est recevable.

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire en protection des cas clairs (art. 257 CPC) impose à l'autorité d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est 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 ; CACI 15 décembre 2021/583 consid. 2.1).

En l'espèce, la pièce 3 produite par les appelants avec leur appel est irrecevable puisque, contrairement aux pièces 1, 2 et 4 à 10, qui sont recevables, elle ne figure pas au dossier de première instance.

3.

3.1 Les appelants font valoir que la résiliation de bail du 26 juillet 2021 mentionnait un arriéré relatif aux loyers des mois de juin et juillet 2021 alors que la mise en demeure du 15 juin 2021 indiquait les loyers des mois de mai et juin 2021. Ils indiquent avoir payé les loyers des mois de juin et juillet 2021 en date du 23 août 2021. Admettant ne pas avoir quitté les locaux à la date du 31 août 2021, les appelants font valoir que l'entier des loyers serait payé depuis lors et soutiennent qu'en raison de la crise sanitaire, leur bailleur aurait dû faire preuve de solidarité.

3.2

3.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée). En vertu de 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 que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF

4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce au sens de la jurisprudence précitée si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine (TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.1 ; TF 4A_25/2019 du 15 avril 2019 consid. 3 ; TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.1).

3.2.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le

contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartie au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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 finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2019, n. 2.3.5 p. 879). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat/Rubli, Le bail à loyer, éd. 2019, n. 7.6 p. 1052). 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

calculé à partir de la notification de la décision est admissible (CACI 28 septembre 2021/468 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

3.2.3 L'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.3).

3.2.4 Le congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive d'emblée de tout effet juridique. La nullité doit être prévue dans une disposition légale ou découler de son sens et de son but. Elle peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit ; elle doit être constatée d'office par l'autorité de conciliation ou par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion. Doit notamment être considéré comme nul le congé donné par ou à un incapable de discernement (Lachat, op. cit., nn. 2.2 et 2.3 pp. 949-950 et les réf. citées ; Bohnet/Dietschy-Martenet, *in* Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd, 2017, n. 20 ad art. 266a CO et les réf. citées).

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevir aux règles de la bonne foi ; la notion doit être interprétée très

restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 8. 2 ; TF 4A_436/2018, déjà cité, consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

3.3 En l'espèce, les locataires ne se sont pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer de 2'980 fr. dans le délai comminatoire de trente jours imparti par l'intimée dans son courrier recommandé du 15 juin 2021. Ils admettent en effet eux-mêmes avoir payé le loyer du mois de juin, objet de la mise en demeure, uniquement le 23 août 2021, soit après l'échéance du délai et après que le bail avait été résilié. Par ailleurs, la résiliation a été adressée séparément à chacun des locataires. Les conditions de l'art. 257d CO sont ainsi réalisées, même si la résiliation fait référence aux loyers des mois de juin et juillet 2021 alors que le courrier du 15 juin 2021 indiquait les mois de mai et juin 2021.

Par ailleurs, les motifs invoqués par les appelants sont impropres à remettre en question la validité de la résiliation du bail et aucun motif d'annulabilité de celle-ci n'est rendu vraisemblable. En effet, dans la requête déposée auprès de l'autorité de conciliation sollicitant l'annulation du congé, les appelants se sont limités à invoquer l'humanité

et leur situation familiale et commerciale délicate. Or les motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Tout au plus peuvent-ils être pris en de compte dans l'aménagement du délai d'exécution forcée, éventuellement, mais ils ne font pas échec au prononcé de l'expulsion. Pour le surplus, le fait que les appelants soient désormais à jour ou non dans le paiement du loyer est sans incidence sur la validité du congé, respectivement sur le prononcé de l'expulsion.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

4.2 Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier de la cause sera renvoyé à la première juge pour qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée 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. Le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe aux appelants A.P. _____ et B.P. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...] (magasin d'alimentation d'environ 183 m² au rez-de-chaussée à l'enseigne [...]).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants A.P. _____ et B.P. _____, 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 :

- A.P. _____ et B.P. _____,
- F. _____ (pour la D. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :