

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juillet 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Bourqui

* * * * *

Art. 70 al. 1 CPC et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à [...], bailleur, contre l'ordonnance rendue le 8 avril 2022 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec la **Masse en faillite de P.**_____, à [...], et **C.**_____, à [...], locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 avril 2022, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a dit que la requête d’expulsion déposée le 14 (recte : 15) février 2022 par X._____ contre la Masse en faillite de P._____ et C._____ était irrecevable (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l’avance fournie (II), a mis ces frais à la charge de X._____ (III), a dit qu’il n’était pas alloué de dépens (IV), a arrêté l’indemnité du conseil d’office de C._____ (V), a rappelé la teneur de l’art. 123 CPC (VI) et a rayé la cause du rôle (VII).

En droit, le juge de paix a considéré qu’il ressortait du contrat de bail conclu le 12 février 2020 que la société W._____SNC était « en réalité » preneuse de bail aux côtés de P._____ et de C._____ et, de ce fait, aurait également dû être actionnée par le bailleur dans le cadre de sa requête en expulsion. Dès lors, faute pour le bailleur X._____ d’avoir actionné tous les locataires en expulsion, sa requête a été déclarée irrecevable.

B. Par acte du 21 avril 2022, X._____ (ci-après : l’appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises dans sa requête d’expulsion du 15 février 2022 soient admises et les conclusions prises par la Masse en faillite de P._____ le 1^{er} mars 2022 et par C._____ le 30 mars 2022 soient rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

Par réponse du 12 mai 2022, l’Office des faillites de l’arrondissement de l’Est vaudois (ci-après : l’Office des faillites), représentant la Masse en faillite de P._____, s’est déterminé pour le compte de celle-ci et a précisé qu’il ne disposait pas de clés relatives aux locaux litigieux qui étaient en réalité exploités par la société

W._____SNC. Cet office a ajouté qu'il n'avait aucune objection à la procédure d'expulsion en cours et s'en remettait en tous les cas à la décision à intervenir.

C._____ n'a pas déposé de déterminations dans le délai imparti.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 12 février 2020, l'appelant a remis à bail, dès le 1^{er} novembre 2019, un local commercial (local dépôt) au rez de l'immeuble, sis [...] à [...], pour un loyer net échelonné de 1'800 fr. par mois jusqu'au 31 octobre 2021, puis entre le 1^{er} novembre 2021 et le 30 octobre 2023 de 1'900 fr. et dès le 1^{er} novembre 2023 de 2'000 fr., plus un acompte mensuel de 50 fr. pour les frais accessoires, soit un loyer mensuel net total de 1'850 fr., puis de 1'950 fr. et enfin de 2'050 francs. Sous la rubrique « locataire » figuraient les noms de P._____, C._____ et W._____Sàrl.

Le bail en question comporte les signatures du bailleur et des deux locataires P._____ et C._____.

La société W._____Sàrl n'a jamais été inscrite au Registre du commerce.

Le 2 mars 2020, la société W._____SNC a été inscrite au Registre du commerce dont les associés avec signatures collectives sont P._____ et C._____.

La faillite de P._____ a été prononcée le 5 octobre 2021 par décision du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

2. Par courriers recommandés du 1^{er} novembre 2021 envoyés à C._____ et à P._____, l'appelant les a mis en demeure de lui verser la somme de 5'650 fr. dans un délai de trente jours, correspondant aux loyers des mois de septembre et octobre 2021 pour 3'700 fr. et au loyer du mois de novembre 2021 pour 1'950 fr., faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Le 9 décembre 2021, par formules officielles, adressées sous plis recommandés, l'appelant a signifié aux locataires C._____ et P._____ ainsi qu'à l'Office des faillites dans le cadre de la faillite de celui-ci, la résiliation du contrat de bail pour le 31 janvier 2022 pour défaut de paiement du loyer ensuite de l'avis comminatoire du 2 novembre 2021.

4. Par requête d'expulsion du 15 février 2022, l'appelant a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à la Masse en faillite de P._____ et à C._____ de quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis [...], [...], [...], dans un délai de 20 jours et à ce que des mesures d'exécution forcées soient prononcées d'emblée.

Par déterminations du 1^{er} mars 2022, l'Office des faillites, pour le compte de la Masse en faillite de P._____, a déclaré s'en remettre à justice, tout en relevant que les locaux litigieux étaient en réalité exploités par la société W._____ SNC, dont le failli était l'un des associés.

Lors de l'audience du 30 mars 2022, l'appelant et le locataire C._____, tous deux assistés de leur conseil, ont été entendus. C._____ s'en est remis à justice quant aux conclusions en expulsion de l'appelant.

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). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1).

Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 Dans le cas présent, s'agissant d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. La réponse de l'Office des faillites, déposée en temps utile, l'est également.

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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le

premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

3. A titre préalable, on relève que P._____ a été déclaré en faillite par décision du 5 octobre 2021 rendue par le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Malgré le caractère urgent des procédures d'évacuation, il n'y a toutefois pas lieu de suspendre la procédure (art. 207 al. 1 LP ; TF 4A_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 1 ; TF 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4), la suspension n'étant au demeurant requise par aucune des parties, ni par l'Office des faillites.

4.

4.1 L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que la société W._____SNC était partie au contrat de bail. Il invoque que la société en question aurait été inscrite au Registre du commerce postérieurement à la conclusion du contrat de bail et qu'en dernière page dudit contrat figurent uniquement les signatures de P._____ et C._____ sans aucune signature pour le compte de la société W._____Sàrl, ni mention de la société W._____SNC.

4.2

4.2.1 Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun, soit un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC) (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1 ; TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1). Le bail commun suppose en règle générale que toutes les parties le

signent ou y adhèrent par écrit (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 1.2 p. 87).

Il résulte de ce qui précède qu'en principe, seul est partie au contrat de bail le locataire au nom duquel le contrat a été signé. Le seul fait qu'une autre personne partage le même logement n'étend pas le contrat de bail à une location commune. On ne devrait admettre que très exceptionnellement qu'un tiers adhère de vive voix ou par actes concluants à un contrat écrit préexistant, comme cobailleur ou colocataire. Les baux écrits ne peuvent en principe être modifiés qu'en la forme écrite (Lachat, op. cit., n. 1.2 p. 87).

4.2.2 En vertu de l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit, tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359).

L'interprétation contractuelle des manifestations de volonté implique d'abord une interprétation subjective et, en cas d'échec seulement d'une telle interprétation, elle nécessite une interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; ATF 138 III 659, JdT 2013 II 400 consid. 4.2.1).

L'interprétation subjective consiste à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, en prenant en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 précité), sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont les parties ont

pu se servir. L'interprétation subjective relève des constatations de fait (ATF 140 III 86 consid. 4). Lorsqu'elle est établie, la réelle et commune intention des parties ne laisse plus de place à l'interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 138 III 659 consid. 4.2.1 précité).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Elle consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

4.2.3 Au sens de l'art. 779 al. 1 CO, la société à responsabilité limitée acquiert la personnalité par son inscription au registre du commerce.

L'art. 779a CO prévoit que les personnes qui agissent au nom de la société avant l'inscription de cette dernière au registre du commerce en sont personnellement et solidairement responsables (al. 1). Les personnes qui contractent expressément des obligations au nom de la société en sont libérées si cette dernière reprend les obligations dans les trois mois à compter de son inscription au registre du commerce ; dans ce cas, la société demeure seule engagée (al. 2).

4.3 En l'espèce, il ressort des faits que le contrat de bail a été signé le 12 février 2020. S'il indique en première page sous la rubrique « locataire » les intimés et W. _____ Sàrl, il n'a été signé que par le bailleur et les intimés, en leur nom propre, sans mention qu'ils engageaient également par leur signature la société à responsabilité

limitée mentionnée en première page. A cela s'ajoute qu'aucune société à responsabilité limitée du nom précité n'était inscrite au Registre de commerce au jour de la signature du bail. Conformément à l'art. 779a al. 2 CO, elle aurait pu l'être par la suite et reprendre dans les trois mois les engagements pris à son nom. Cette société n'a toutefois jamais été inscrite, de sorte que le troisième « locataire » désigné en première page du contrat de bail n'a en réalité jamais acquis la personnalité (art. 779 CO) et n'est par conséquent pas un sujet de droit qui aurait pu être actionné en justice.

Cela dit, c'est à raison que le premier juge a retenu qu'une société en nom collectif avait été inscrite au Registre du commerce le 2 mars 2020 sous la raison sociale W. _____ SNC. On ne saurait toutefois considérer que celle-ci serait devenue partie au contrat du fait que les deux premiers locataires inscrits sur le contrat de bail n'auraient pas créé la société à responsabilité limitée indiquée en première page du contrat de bail mais une société en nom collectif.

L'interprétation des manifestations de volonté subjective, subsidiairement objective, ne permet en effet pas de retenir que le bailleur aurait accepté cet échange et aurait accepté que la société en nom collectif soit partie au contrat de bail, qui plus est en lieu et place de la société à responsabilité limitée initialement annoncée. On notera sur ce point que les intimés n'ont signé le contrat qu'en leur nom propre, sans faire mention d'une société en nom collectif ni signer pour elle – pas plus que pour la société à responsabilité limitée mentionnée en première page du contrat. A ce stade déjà, on ne peut admettre qu'un troisième locataire, en plus des deux intimés, aurait pris à bail les locaux litigieux, et qui plus est que ce troisième locataire serait une société en nom collectif non mentionnée dans le contrat.

Le contrat prévoit en outre que les parties adoptent la forme écrite. Or il n'existe aucun écrit par lequel les parties au bail initial, soit uniquement l'appelant et les intimés, auraient convenu que la société en nom collectif créée ensuite de la conclusion dudit contrat en serait partie.

Les intimés, après avoir reçu les avis de résiliation, n'ont au surplus pas invoqué l'existence d'une troisième partie au contrat. En première instance, les intimés, représentés par l'Office des faillites, respectivement par Me Kramer, ont pu s'exprimer et n'ont pas non plus invoqué que W._____SNC serait partie au bail, ce qu'elles n'ont au demeurant pas établi. Si cette société en nom collectif exploite éventuellement un garage dans les locaux loués, ce fait serait-il avéré - ce qui n'est pas le cas -, cela n'en ferait pas une partie au contrat de bail initial, mais tout au plus un sous-locataire qui, en tant que tel, ne serait pas partie à la procédure en cas clairs introduite par le bailleur contre ses locataires.

5.

5.1 Dans ces conditions, il apparaît que le juge de paix a à tort considéré que W._____SNC était partie au contrat de bail et devait être partie à la procédure d'expulsion. La requête ayant été déclarée irrecevable pour ce motif, sans examen des autres conditions d'expulsion, il convient d'admettre l'appel, d'annuler la décision entreprise et de renvoyer la cause au premier juge pour nouvel examen et nouvelle décision.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée Masse en faillite de P._____, représentée par l'Office des faillites, doit être considérée comme une partie succombante dans la mesure où la décision a été modifiée à son détriment, cela même si elle a déclaré dans sa réponse s'en remettre à justice (cf. ATF 123 V 156 consid. 3 ; TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 non publié aux ATF 140 III 227).

5.3 Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'appelant des dépens de deuxième instance, évalués à 500 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV

270.11.6]), dès lors que l'intéressé était assisté d'un agent d'affaires breveté en procédure d'appel.

Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc à l'appelant la somme de 900 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est admis.
- II.** L'ordonnance est annulée et la cause renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des intimés Masse en faillite de P. _____ et C. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés Masse en faillite de P. _____ et C. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant X. _____ la somme de 900 fr. (neuf cents francs), à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- 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 :

- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour X. _____),
- l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois (pour Masse en faillite de P. _____),
- Me Romain Kramer (pour C. _____),

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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 :