

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Vouilloz

Art. 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 octobre 2024 par la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**_____, **B.**_____, **L.**_____, **F.**_____, et **H.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 octobre 2024, la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à G._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 19 novembre 2024 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] (café-restaurant sur deux niveaux et deux chambres indépendantes sous les combles, avec deux caves et un petit local) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête des parties bailleuses, 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. et compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses, à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait aux parties bailleuses leur avance de frais à concurrence de 780 fr. et leur verserait la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que la partie locataire n'avait pas acquitté l'arriéré de loyer dû pour les mois de janvier et février 2024 dans le délai comminatoire de trente jours que lui avaient imparti les parties bailleuses. Elle a constaté que les parties bailleuses avaient adressé à la partie locataire un avis comminatoire du 6 février 2024 lequel indiquait clairement que le loyer à payer dans les trente jours se montait à 8'600 fr., faute de quoi le bail serait résilié. Les parties bailleuses ont résilié le bail pour défaut de paiement du loyer le 12 mars 2024 pour le 30 avril 2024. Dans ces circonstances, la juge de paix a retenu que le congé était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. **a)** Par acte du 4 novembre 2024, G._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté un appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête en cas clair du 22 mai 2024 formée par les parties bailleuses S._____, B._____, L._____, F._____ et H._____ (ci-après : les intimés) soit déclarée irrecevable, subsidiairement que l'ordonnance soit annulée.

b) Le 8 novembre 2024, les intimés ont requis l'exécution anticipée de l'ordonnance d'expulsion, ainsi que des sûretés en garantie des dépens.

c) Par décision du 14 novembre 2024, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté la requête d'exécution anticipée et a déclaré que la requête de sûretés en garantie des dépens était prématurée, dès lors qu'elle présupposait qu'un délai de réponse serait imparti aux intimés.

d) La cause a été gardée à juger par courrier du 30 décembre 2024.

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

1. **a)** Le 10 mars 2008, « l'hoirie [...] », en qualité de bailleurs, et [...] et [...], en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail pour locaux commerciaux portant sur une salle principale, une salle restaurant, une cuisine, un office, un bar au sous-sol, deux chambres indépendantes dans les combles, deux caves et un petit local sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 4'500 fr., puis de 4'300 fr. depuis le 1^{er} janvier 2017.

b) Par convention des 21 octobre et 3 novembre 2022, le bail a été transféré à l'appelant, en tant que locataire. Cette convention passée entre les bailleurs, les locataires sortants et le locataire reprenant indique comme bailleurs « S._____, B._____, L._____, F._____ et

H._____ ». Il est précisé sur la page de garde que les bailleurs sont copropriétaires de l'immeuble en cause.

c) Le 9 février 2023, les bailleurs, les locataires sortants et le locataire reprenant ont signé un avenant au contrat de bail. Cet avenant mentionne les mêmes bailleurs, à savoir les intimés.

2. a) Par courrier du 6 février 2024, l'intimée B._____, agissant comme représentante des bailleurs, a mis l'appelant en demeure de leur verser, dans un délai de trente jours, un montant de 8'600 fr. représentant les loyers des mois de janvier et février 2024, indiquant encore qu'à défaut de paiement dans le délai, ils seraient en droit de résilier le bail. L'en-tête du courrier indique comme expéditeur la « [...], représentée par B._____ ».

b) Le pli adressé à l'appelant a été distribué le 7 février 2024.

3. a) Par formule officielle du 12 mars 2024, adressée par recommandé au locataire, les intimés lui ont signifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 avril 2024, en raison du défaut de paiement des loyers échus selon l'avis comminatoire du 6 février 2024. Sous la rubrique « bailleur ou représentant », il y est indiqué « B._____ ». Le courrier d'accompagnement du même jour, signé par l'intimée B._____, en qualité de représentante des bailleurs, a été adressé à l'appelant sous l'en-tête « [...], représentée par B._____ ».

b) L'appelant n'a pas retiré son pli dans le délai de garde postal venu à échéance le 21 mars 2024.

4. a) Le 22 mai 2024, les intimés ont déposé une requête en cas clair devant la juge de paix afin de faire prononcer l'expulsion de l'appelant.

b) La juge de paix a tenu une audience le 27 août 2024 en présence de l'appelant et de l'intimée B._____, représentant les bailleurs, tous deux assistés de leur conseil respectif.

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. Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 Compte tenu d'un loyer mensuel de 4'300 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3.

3.1 L'appelant fait valoir que les intimés sont copropriétaires des locaux loués en copropriété simple, et non en propriété par étage. Les cobailleurs devaient donc notifier l'avis comminatoire et la résiliation de manière conjointe. Or, la commination et la résiliation ont été adressées à

l'appelant au nom d'une copropriété qui n'a aucune existence juridique. La résiliation serait ainsi inefficace.

3.2 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses est défailante (al. 3 ; TF 4A_331/2019 du 4 septembre 2019 consid. 4).

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5).

3.3

3.3.1 Selon la jurisprudence récente de la CACI (26 mars 2024/140, JT 2024 III 39), le juge de l'expulsion, donc également le juge de l'appel, examine à titre préjudiciel si le congé est valable, lorsque cette question est litigieuse.

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et peut subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition légale, 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_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 et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

3.3.2 Les droits formateurs sont soumis à un régime particulier. Puisque le rapport juridique créé par le bail ne peut être modifié ou annulé qu'une seule fois et pour chaque contractant, les cobailleurs doivent notifier au locataire la résiliation du bail et l'avis comminatoire selon l'article 257d al. 1 CO de manière conjointe. La sanction en cas du défaut de notification commune est la nullité (Bohnet/Dietschy-Marteret, *Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle 2017, n. 13 et 33 *ad* art. 253 CO et les réf. citées ; Lachat et al., *op. cit.*, n. 2.2.2 p. 92 et les réf. citées, et n. 6.3 p. 838). La notification peut être faite par l'intermédiaire d'un représentant, le cas échéant lui-même cobailleur. L'indication nominative des membres d'une hoirie ou d'une société simple n'est alors pas exigée. Nul n'est besoin que le rapport de représentation ressorte directement de l'acte en cause : il suffit, conformément à l'art. 32 al. 2 CO, que le destinataire ait dû inférer des circonstances qu'un tel rapport existait (Lachat et al., *op. cit.*, n. 1.4 et 1.5 pp. 824-825 ; Bohnet/Dietschy-Marteret, *op. cit.*, n. 15 *ad* art. 253 CO et la réf. citée).

3.3.3 La recherche du sens et de la portée d'une déclaration de résiliation du bail s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (ATF 121 III 6 consid. 3c ; TF 4A_196/2016 consid. 3.1.2).

3.4 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que B._____ ait valablement représenté les autres copropriétaires. Il fait seulement valoir que l'avis comminatoire et la résiliation de bail ont été établis au nom de la « [...] », qui n'a aucune existence juridique. Il est vrai que l'avis comminatoire et la lettre d'accompagnement de la formule de congé contiennent, en en-tête, une désignation inexacte des bailleurs. Toutefois, comme l'appelant le relève lui-même, la convention de transfert du bail en sa faveur mentionne clairement les cinq intimés comme bailleurs, en précisant non moins clairement - sur sa page de garde - qu'ils sont copropriétaires de l'objet du bail, ce qu'il ne pouvait donc ignorer. En outre, l'avis comminatoire, la lettre d'accompagnement de la formule officielle et la formule officielle elle-même ont été signés par un des cobailleurs, à savoir B._____, laquelle agissait en qualité de représentante des bailleurs. De plus, la formule officielle indique expressément sous la rubrique « bailleur ou représentant » B._____ et non pas la « [...] ». Cela étant, l'appelant ne pouvait que comprendre que la commination, puis le congé, émanaient des copropriétaires et non d'une entité inexistante. Le fait pour l'appelant de se prévaloir d'un éventuel vice à cet égard, compte tenu des circonstances ayant amené à la résiliation du bail, est incompatible avec les règles de la bonne foi.

Le grief de l'appelant doit par conséquent être rejeté.

Pour le surplus, il est constant que l'arriéré n'a pas été versé à temps, de sorte que le congé est valable.

4.

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

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

4.2 Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 200 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 de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier est renvoyé à la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois pour qu'elle fixe à G._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (café-restaurant sur deux niveaux et deux chambres indépendantes sous les combles, avec deux caves et un petit local).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant G._____.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI.** 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 César Montalto (pour G. _____),
- Me Raphaël Hämmerli (pour S. _____, B. _____, L. _____, F. _____ et H. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois.

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 :