

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 septembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Elkaim, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 106 al. 1 CPC ; 18 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 16 octobre 2024 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**_____, à [...], requérante, d'une part, et **P.**_____, à [...], et **G.**_____, à [...], intimées, d'autre part, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 octobre 2024, rectifiée le 4 novembre 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a en substance ordonné à Z._____ et G._____ de quitter et rendre libres pour le 18 novembre 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis A._____ (I), a dit qu'à défaut de départ volontaire, il serait passé à l'exécution forcée (II), a ordonné à la force publique d'y concourir si requis (III) a mis les frais, arrêtés à 480 fr., et les dépens en faveur de H._____, par 1'500 fr., à la charge de G._____ et de Z._____, solidairement entre eux (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a relevé que Z._____ et G._____ étaient bien locataires des locaux litigieux, P._____ ayant agi en qualité de représentante de cette dernière société. Elle a considéré que la bailleuse H._____ avait adressé, le 15 mars 2024, aux parties locataires Z._____ et G._____ une mise en demeure de payer le montant de 16'050 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024, avec menace de résiliation, sans résultat. La bailleuse avait ensuite résilié le bail au moyen du formulaire idoine le 26 avril 2024 pour le 31 mai 2024.

B. Par appel du 5 novembre 2024, Z._____ (ci-après : l'appelant) a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens en substance qu'il soit ordonné à G._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 18 novembre 2024 les locaux occupés dans l'immeuble sis A._____.

Le 3 décembre 2024, H._____ (ci-après : l'intimée) a informé la Cour de céans que les locaux litigieux avaient été intégralement libérés, de sorte que l'exécution forcée des locaux n'était pas nécessaire.

Par réponse du 24 avril 2025, H._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à son rejet.

G._____ et P._____ n'ont pas déposé de réponse dans le délai qui leur a été imparti.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. La société G._____ (désormais G._____ en liquidation), était sise A._____. L'appelant en a été le directeur avec pouvoir de signature collective à deux dès février 2017 puis en est devenu l'administrateur avec pouvoir de signature collective à deux de février 2019 jusqu'à août 2021. De février 2017 à février 2019, P._____ en était l'administratrice secrétaire avec pouvoir de signature collective à 2. Elle en est devenue l'administratrice avec pouvoir de signature individuelle dès août 2021.

2. Par contrats datés du 20 mai 2019, la partie bailleuse « Succession [...] », représentée par la gérance Bernard Nicod SA, a mis à bail des locaux commerciaux et un garage collectif sis A._____. Sous la rubrique « LE(S) LOCATAIRE(S) / COLOCATAIRE(S) » figurait les mentions suivantes :

Ces contrats ont été signés le 2 septembre 2019. Les signatures des contractants se présentent comme il suit :

Sous la rubrique « ancien locataire » est mentionnée G._____. Les loyers totaux s'élevaient à 5'030 fr. plus 320 fr. de charges.

3. Le 20 octobre 2023, l'intimée H._____ est devenue propriétaire de l'immeuble en cause et du garage collectif.

4. Par courriers recommandés du 15 mars 2024 adressés à « G._____ / Mme P._____ » et à l'appelant personnellement, l'intimée a réclamé le paiement d'un montant de 16'050 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024 pour les locaux commerciaux et le parking.

Par avis du 26 avril 2024 adressés à « G._____ / Mme P._____ », à P._____ personnellement et à l'appelant personnellement, l'intimée a résilié le bail pour le 31 mai 2024, faute de paiement de l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

Par courrier du 3 juin 2024 adressé à « G._____ / Représentée par Madame P._____ / et Monsieur Z._____ », l'intimée a annoncé qu'un état des lieux de sortie aurait lieu le 11 juin 2024.

5. Par requête du 8 juillet 2024, l'intimée a sollicité de la juge de paix en substance qu'elle ordonne l'expulsion de G._____, P._____ et Z._____ des locaux litigieux.

L'audience d'expulsion s'est tenue le 16 octobre 2024 en présence du conseil de l'intimée, de P._____ et de Z._____.

En droit :

1.

1.1 L'intimée conteste la recevabilité de l'appel au motif que seule la question des frais et dépens demeurerait litigieuse, si bien que

l'appelant aurait dû agir par la voie du recours conformément à l'art. 110 CPC.

1.2

1.2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV). Si 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 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

Un jugement qui statue sur une requête d'expulsion tendant à la restitution des objets des baux au sens de l'art. 267 al. 1 CO constitue une décision finale sur le fond. Le fait que le jugement de première instance comprenne des mesures d'exécution directes n'en fait pas une décision attaquant par la voie du recours, au sens de l'art. 309 let. a CPC. Seules sont concernées par cette disposition les décisions du tribunal de l'exécution (TF 4A_516/2023 du 8 octobre 2024 consid. 4. 2).

1.2.2 En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum 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 pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

1.3 En l'espèce, le jugement attaqué – rendu par un juge ordinaire et non pas un tribunal d'exécution – condamne l'appelant et G. _____ à

évacuer, avec suite de frais et dépens, les locaux litigieux. Il s'agit bien d'une décision finale. La validité de la résiliation n'était pas contestée au moment du dépôt de l'appel, de sorte que sa valeur litigieuse s'élève à 6 mois de loyer, soit 32'100 fr., charges comprises, si bien que la valeur litigieuse était atteinte.

Dans la mesure où l'appelant, au moment de saisir le Tribunal cantonal, souhaitait contester sa condamnation à évacuer et, accessoirement, sa condamnation aux frais de première instance, la voie qui lui était ouverte était bien celle de l'appel. Son appel, déposé le 5 novembre 2024, était ainsi recevable. C'est environ un mois plus tard, soit le 3 décembre 2024, que G._____ a évacué les lieux. Cet événement n'a pas rendu irrecevable l'appel mais lui a fait perdre son objet quant à la contestation de la condamnation à évacuer. L'appel garde toutefois son objet s'agissant de la contestation de la répartition des frais de première instance, et il est ainsi toujours recevable s'agissant de cette question.

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 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, RSPC 2021 p. 252 ; 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 reproche à la juge de paix sa répartition des frais de première instance. Il conteste, sur le fond, avoir loué les locaux litigieux en son propre nom aux côtés de la société G. _____. Il n'aurait signé les baux que comme représentant de celle-ci. En conséquence, puisqu'il n'occupait pas les locaux et ne pouvait pas être partie à l'expulsion, les frais n'auraient pas dû être mis à sa charge.

3.2 Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante : celle-ci est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), chacune devant ainsi supporter les frais dans la mesure où elle succombe.

3.3 Pour examiner la répartition des frais de première instance opérée par la juge de paix, la Cour de céans doit examiner *prima facie* quelle aurait été l'issue du litige si elle avait dû statuer sur le fond.

3.4

3.4.1 Il y a défaut de légitimation active ou passive lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; TF 4A_102/2023 du 17 octobre 2023 consid. 3.1.3 ; TF 4A_302/2022 du 30 mai 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 4.1).

3.4.2 Pour l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (soit l'interprétation subjective ; cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., 2021, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2).

3.5 Lors de la signature des contrats de bail en 2019, P._____ et Z._____ étaient respectivement administratrice secrétaire et administrateur de G._____, tous deux au bénéfice de la signature collective à deux. En 2021, Z._____ a été radié de sa qualité d'administrateur de ladite société et P._____ a été inscrite comme administratrice au bénéfice de la signature individuelle.

Les contrats de bail du local commercial et de la place de parc mentionnent, s'agissant du locataire, « G._____ / Représentée par /

Madame P._____ & Monsieur Z._____ / [...] codébiteurs solidaires ». La même formulation est reprise au niveau des signatures, P._____ et Z._____ n'ayant signé qu'une seule fois chacun.

La volonté réelle des parties au moment de la conclusion des contrats de bail ne pouvant pas être établie, il convient de procéder à une interprétation selon le principe de la confiance.

A titre d'indices, on relève que, sur les contrats de bail, l'adresse de la locataire est celle des locaux loués, soit A._____. Or, cette adresse est l'objet du bail ainsi que l'adresse de G._____. Ceci tend à démontrer que l'appelant n'était pas locataire personnellement puisque, s'il l'avait été, c'est son adresse privée qui aurait été indiquée.

En outre, les deux signataires, P._____ et Z._____, sont désignés comme codébiteurs solidaires. Or, on voit mal comment l'appelant pourrait être à la fois locataire, partant débiteur principal, et codébiteur solidaire.

Par ailleurs, l'extrait du Registre du commerce montre bien que P._____ - dont la qualité de représentante de G._____ n'est pas contestée - était, au moment de la conclusion des baux, au bénéfice de la signature collective à deux. Aussi, elle ne pouvait pas engager seule ladite société. Ceci renforce l'idée que l'appelant, qui était alors aussi au bénéfice de la signature collective à deux, signait en sa qualité d'administrateur de G._____, afin que celle-ci soit valablement engagée.

Enfin, il est exact que l'inscription de l'appelant comme administrateur a été radiée en 2021, soit lorsque P._____ est devenue administratrice. En revanche, rien au dossier ne prouve, comme l'allègue l'appelant, qu'il aurait été licencié. Cela n'est toutefois pas déterminant.

L'intimée relève que le nom de l'appelant figure, dans les contrats de bail, sous la rubrique « LE(S) LOCATAIRE(S) / COLOCATAIRE(S) », si bien que la forme du pluriel démontrerait qu'il y

avait plusieurs locataires. Cet argument est sans pertinence dans la mesure où il s'agit d'une mention qui figure habituellement sur les contrats de bail, indépendamment du nombre de locataires. Il est d'ailleurs directement contredit par le fait que, dans les signatures, il est indiqué « le locataire », au singulier.

L'intimée ajoute que les noms de G._____, de P._____ et de l'appelant sont tous indiqués en gras, ce qui prouverait « leur individualisation ». Néanmoins, la police d'écriture choisie sur le document ne suffit aucunement à appuyer la conclusion que l'intimée souhaite en tirer.

Selon l'intimée, la mention « co-débiteurs solidaires » supposerait indéniablement la présence d'un minimum de deux locataires. On comprend toutefois mal ce raisonnement, dans la mesure où il est parfaitement possible qu'un seul locataire prenne à bail un logement et que deux tiers s'engagent en qualité de codébiteurs solidaires, ce qui est souvent le cas par exemple de parents garants du bail de leur enfant locataire.

La doctrine que l'intimée cite ensuite n'a pas le sens que celle-ci tente de lui donner. En effet, dans le passage mentionné, David Lachat ne soutient pas qu'une personne qui assumerait le rôle de débiteur solidaire pour la société dont il est administrateur deviendrait systématiquement colocataire de celle-ci (David Lachat, *Le Bail à loyer*, 2019, p. 94).

Les autres arguments soulevés par l'intimée relatifs à l'inexpérience de l'appelant, à la représentation de la société par P._____ seule et à l'occupation par l'appelant des locaux ne permettent pas non plus de renverser l'appréciation qui précède.

En conséquence, l'appelant a signé les contrats de bail en qualité de représentant de la société G._____ et non pas à titre personnel. Au demeurant, il aurait tout au plus pu être considéré comme codébiteur solidaire avec P._____ mais non pas comme locataire, de

sorte qu'il ne pouvait en aucun cas lui être ordonné de quitter et rendre libres les lieux litigieux. Faute de légitimation passive, la demande devait être rejetée en tant qu'elle était dirigée contre lui et il ne pourra dès lors pas être condamné aux frais.

4.

4.1 En conclusion, l'appel doit être admis sur le point de la répartition des frais, qui conserve son objet. Les chiffres V et VI du dispositif de l'ordonnance entreprise doivent être réformés en ce sens que les frais de première instance, par 480 fr., sont mis à la charge de G. _____ seule (V) et qu'en conséquence, celle-ci remboursera à H. _____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui versera la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI).

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Au vu de l'ampleur modérée des écritures d'appel et de la valeur litigieuse finalement déterminante, l'intimée versera à l'appelant la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]). L'intimée versera également à l'appelant un montant de 760 fr. au titre de remboursement de son avance de frais judiciaires de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis dans la mesure où il a un objet.

II. L'ordonnance est réformée aux chiffres V et VI de son dispositif comme il suit :

V. met les frais à la charge de la partie locataire G. _____ ;

VI. dit qu'en conséquence la partie locataire G. _____ remboursera à la partie bailleuse H. _____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. (quatre cent huitante francs) et lui versera la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel ;

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (sept cent soixante francs), sont mis à la charge de l'intimée H. _____.

IV. L'intimée H. _____ versera à l'appelant Z. _____ la somme de 3'260 fr. (trois mille deux cent soixante francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Séverine Berger (pour M. Z. _____),
- Me Julien Pache (pour H. _____),

- Mme P. _____,
- G. _____,

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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).

Le greffier :