

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 octobre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 267 al. 1 CO ; 257, 308 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____ **SA** et **K.**_____, à [...], locataires, contre le jugement rendu le 11 juillet 2019 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 juillet 2019, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 26 juillet 2019, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné à J. _____ SA et K. _____ de quitter et rendre libres pour le 26 août 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier du Tribunal des baux était chargé sous la responsabilité de la présidente de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, 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 du Tribunal des baux (III) et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV).

En droit, le premier juge a constaté que les locataires avaient résilié leur bail de manière ordinaire, « pour son échéance ». Partant, le bail avait pris valablement fin le 31 mars 2019. Quant à la transaction signée le 24 juin 2019, prévoyant une prolongation du bail au 30 septembre 2019, elle était caduque dès lors que les intimés n'avaient pas rempli les conditions prévues. Partant, la situation était claire et les intimés occupaient les locaux sans droit depuis le 1^{er} avril 2019, de sorte qu'il convenait de leur ordonner de quitter et rendre libre l'appartement loué.

B. Par acte du 9 août 2019, accompagné d'un bordereau de pièces, J. _____ SA et K. _____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme principalement en ce sens que leur expulsion ne soit pas prononcée et, subsidiairement, en ce sens que l'expulsion soit prononcée pour le 30 septembre 2019. Les appelants ont requis l'effet suspensif.

Par avis du 12 août 2019, la Juge déléguée de la Cour de céans a constaté que la demande d'effet suspensif était sans objet dès lors que l'appel emportait effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC).

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

1. Par contrat de bail à loyer du 20 novembre 2015, W._____, représenté par la gérance [...], a remis en location à J._____SA et K._____, solidairement responsables, un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...].

Le contrat a été conclu pour une durée du 12 février 2016 au 31 mars 2017, renouvelable de plein droit d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu quatre mois à l'avance. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 3'200 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 200 fr. compris.

2. Par courrier adressé le 3 septembre 2018 à la gérance, J._____SA et K._____ ont résilié leur contrat de bail « *pour l'échéance suivante : 31 janvier 2019* ».

La gérance a accusé réception de cette résiliation par courrier du 14 septembre 2018. Elle a toutefois constaté qu'il s'agissait d'une résiliation anticipée et que les locataires ne pourraient être libérés de leurs obligations contractuelles que s'ils présentaient un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, à défaut de quoi ils resteraient responsables de leurs obligations jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 mars 2019.

Par courrier du 26 février 2019, la gérance a convoqué les locataires à un état des lieux de sortie fixé au 3 avril 2019.

Le 8 avril 2019, la gérance a écrit aux locataires qu'elle s'était rendue à l'état des lieux le 3 avril 2019 et qu'elle avait constaté que le logement était occupé par une personne ignorant manifestement que le bail à loyer avait été résilié et qu'un état des lieux avait été appointé. Ils ont dès lors fixé un nouvel état des lieux au 15 avril 2019.

A cette date, l'appartement n'était toujours pas libéré.

3. Le 20 mai 2019, W._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête en cas clair tendant à ce qu'il soit constaté que J._____SA et K._____ occupaient sans droit depuis le 1^{er} avril 2019 l'appartement sis [...] (I), qu'ordre leur soit donné de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant (II) et qu'à défaut de leur départ à cette date, ordre soit donné à l'autorité d'exécution de procéder à l'exécution forcée de la décision (III).

Dans un courriel du 7 juin 2019 adressé au conseil du bailleur, J._____SA a confirmé « *que la résiliation du bail (...) était bien prévue au 31 mars dernier avec restitution des locaux en mains de la régie* ». Elle a indiqué avoir demandé à la gérance d'envisager un avenant au bail jusqu'à l'automne compte tenu du souhait de sa sous-locataire, la société [...], de poursuivre la location. Elle a dès lors proposé que les parties s'entendent afin que la libération des locaux intervienne au départ définitif de la sous-locataire.

Lors de l'audience du 24 juin 2019, le bailleur - représenté par la gérance, elle-même représentée par l'agent d'affaires breveté Pierre-Yves Zurcher -et [...], au bénéfice d'une procuration de J._____SA, ont signé la convention suivante :

- « I. Le bail du 20 novembre 2015 portant sur un appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...] est prolongé une unique fois au 30 septembre 2019, sans aucune autre possibilité de prolongation.
- II. Les intimés J._____SA et K._____ s'engagent irrévocablement à quitter et rendre libres de tout occupant et de tout bien l'appartement mentionné sous chiffre I, ainsi que

ses éventuelles dépendances, d'ici au 30 septembre 2019 au plus tard.

- III. La validité de la présente transaction est conditionnée au paiement par les intimés, d'ici au 4 juillet 2019, des loyers dus au 30 juin 2019, soit un montant de 23'361 fr. 40 selon décompte du 24 juin 2019, sous réserve de tout éventuel versement effectué après le 8 mai 2019.

La validité de la présente transaction est également conditionnée à sa signature par l'intimé K._____, colocataire, d'ici au 4 juillet 2019.

Si l'une ou l'autre des conditions précitées devait ne pas être réalisée dans le délai fixé, la transaction deviendrait caduque et la Présidente rendra une décision, les parties admettant que l'instruction et les débats sont clos.

- IV. La présente transaction sera susceptible d'exécution directe au sens de l'article 337 CPC dès l'échéance du délai fixé aux chiffres I. et II. ci-dessus.
- V. En conséquence, passé ce délai, si les intimés n'ont pas exécuté l'engagement susmentionné, le requérant est autorisé à avoir recours à l'Huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée de la présente transaction.
- VI. (...) »

Par courrier du 3 juillet 2019, le bailleur a informé la présidente que les locataires n'avaient pas rempli les conditions prévues sous chiffre III de la transaction précitée et a requis qu'une décision soit rendue.

Par avis du 10 juillet 2019, la présidente a informé les parties avoir constaté que, d'une part, le bailleur n'avait pas reçu le paiement convenu lors de l'audience du 24 juin 2019 et, d'autre part, qu'elle restait sans nouvelles des intimés quant à la validation de la transaction par K._____. Elle a dès lors constaté que les conditions prévues sous chiffre III de la transaction n'étaient pas réalisées, que celle-ci était dès lors caduque et qu'elle rendrait une décision ultérieurement.

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 uniquement – comme en l'espèce – 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).

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

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 3'200 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par les locataires, qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

2.1 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_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 22 août 2019/475 consid. 2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2).

2. En l'espèce, les pièces n^{os} 0 et 1 sont des pièces de procédure, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces n^{os} 2 à 4 sont nouvelles, partant irrecevables.

3.

3.1 Les appelants font valoir que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées. Ils soutiennent en particulier que l'état de fait ne pouvait pas être immédiatement prouvé et que la situation juridique n'était pas claire.

3.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge 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). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

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 est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (« Glaubhaftmachen ») ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la requête en cas clair doit être déclarée irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. citées ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. En revanche, la

situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Un cas clair ne doit toutefois pas être nié du seul fait qu'un contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Lorsque le contenu du contrat peut être déterminé, selon le principe de la confiance, de manière claire et univoque, il est admissible de retenir l'existence d'un cas clair (TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4, publié in RSPC 2017 p. 435). Partant, si l'interprétation d'un contrat, de conditions générales ou de normes privées est contestée et passe par le principe de la confiance (et non par les preuves recueillies, point qui relève du fait), le cas clair ne peut être admis que si l'interprétation exclut toute équivoque au vu des moyens invoqués (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 14a ad art. 257 CPC et les réf. citées).

En résumé, 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 (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En revanche, 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_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 3, publié in RSPC 2017 p. 435 ; TF 4A_14/2017 du 15

février 2017 consid. 4.2 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).

3.3 Le contrat de sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JdT 1995 I 202 ; Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 262 CO). Même s'il n'a pas été résilié, il ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (art. 273b al. 1 CO ; ATF 139 III 353 consid. 2.1.2). Lorsque celui-ci est résilié, le sous-locataire ne peut pas demeurer sur place, même si le locataire a négligé de le congédier ou que le congé est nul quant à sa forme. Le bailleur dispose alors du droit d'expulser le locataire qui sous-loue et/ou le sous-locataire (CREC 25 novembre 2016/477 consid. 5.2).

3.4 Le premier juge a d'abord relevé que les appelants avaient clairement déclaré résilier leur bail « *pour l'échéance suivante : 31 janvier 2019* », ce qui indiquait qu'ils souhaitaient le résilier de manière ordinaire. La prochaine échéance contractuelle étant le 31 mars 2019 et les appelants n'ayant présenté aucun candidat de remplacement permettant leur libération avant cette date, la gérance a reporté l'effet du congé à cette date. Le premier juge a dès lors retenu que le bail avait pris fin le 31 mars 2019.

Au demeurant, cette appréciation était confirmée par les appelants eux-mêmes puisqu'ils avaient écrit à la régie le 7 juin 2019 « *que la résiliation du bail (...) était bien prévue au 31 mars dernier avec restitution des locaux en mains de la régie* ». Quant à la prolongation de bail prévue par les parties dans la convention du 24 juin 2019, le premier juge a constaté qu'elle était caduque puisque la transaction était conditionnelle et que les appelants n'avaient pas rempli les conditions prévues dans la convention. Ainsi, considérant que les locaux étaient occupés sans droit depuis le 1^{er} avril 2019, le premier juge a ordonné leur restitution.

3.5 En l'espèce, les appelants font d'abord valoir que l'état de fait ne pouvait pas être immédiatement prouvé. Ils contestent avoir voulu résilier le bail pour l'échéance du 31 mars 2019. Ils en veulent pour preuve qu'ils ont résilié le bail pour le 31 janvier 2019, que l'appartement n'était pas libéré le jour fixé pour l'état des lieux et que s'ils avaient su qu'ils ne pouvaient résilier le bail pour le 31 janvier 2019, ils ne l'auraient pas fait. Ils se fondent enfin sur la transaction signée le 24 juin 2019, par laquelle ils s'étaient mis d'accord avec l'intimé pour prolonger le bail. Les appelants soutiennent ainsi que le premier juge aurait dû procéder à une interprétation de leur volonté, ce qui aurait permis de démontrer que la résiliation devait être planifiée à nouveau en raison de la présence des sous-locataires.

Les griefs précités sont totalement dénués de pertinence. D'une part, on ne voit pas sur quelle base le premier juge – et l'intimé avant lui – aurait dû comprendre que les appelants ne sollicitaient pas la résiliation pour le 31 mars 2019 mais entendaient en fait « une autre date » en raison de la présence de sous-locataires. La déclaration des appelants au sujet de la résiliation était claire et avait d'ailleurs d'ores et déjà été interprétée « en leur faveur », puisque l'intimé a constaté que la prochaine échéance était en fait le 31 mars 2019. De fait, les appelants obtenaient ainsi une prolongation par rapport au 31 janvier 2019. Les appelants n'ont nullement réagi à la réponse de la gérance leur précisant qu'ils pouvaient être libérés de leurs obligations contractuelles s'ils présentaient un nouveau locataire solvable et qu'à défaut, ils resteraient responsables de leurs obligations jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 mars 2019. Ils n'ont pas non plus réagi lorsqu'une date leur a été communiquée pour un état des lieux le 3 avril 2019. En outre, à aucun moment ils n'ont invoqué la présence d'un sous-locataire dans l'appartement en question. La situation était donc claire : les appelants souhaitaient la résiliation à la prochaine échéance, la gérance avait pris acte de cette résiliation pour le 31 mars 2019 et un état des lieux était fixé à cette fin.

Quant à la transaction signée le 24 juin 2019, elle ne saurait constituer une preuve que les appelants ne souhaitaient pas la résiliation du bail puisqu'elle est intervenue postérieurement à leur résiliation du bail et au dépôt de la requête d'expulsion par l'intimé. Au reste, les appelants ne peuvent tirer grief de l'accord de l'intimé à une prolongation du bail dès lors que cette prolongation était soumise à condition et qu'eux-mêmes n'ont pas respecté leurs engagements pour qu'une telle prolongation soit valable.

3.6 Les appelants soutiennent également que la situation juridique ne serait pas claire au motif que serait controversée en doctrine et n'aurait pas été tranchée par la jurisprudence la question de savoir si un jugement d'expulsion prononcé contre le seul locataire serait opposable au sous-locataire.

La présence des sous-locataires n'a jamais été plaidée en première instance. Le grief est dès lors irrecevable. Au surplus, la thèse des appelants ne leur est d'aucun secours. Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. En l'espèce, en l'absence de lien contractuel direct entre le sous-locataire et le bailleur, c'est aux appelants – locataires principaux – qu'incombe l'obligation de restituer les locaux à l'échéance du bail (art. 267 al. 1 CO) et la jurisprudence a confirmé qu'une fois le bail résilié, le sous-locataire ne peut demeurer sur place (cf. *supra* consid. 3.3).

3.7 Il résulte des motifs qui précèdent que la décision du premier juge de considérer que les conditions du cas clair étaient réalisées ne prête pas le flanc à la critique. Il était ainsi fondé à statuer, soit à constater que le bail avait pris valablement fin et à ordonner aux locataires – titulaires du bail – de quitter et rendre libres les locaux dont ils avaient résilié le bail et qui étaient occupés sans droit depuis le 1^{er} avril 2019.

4. Les appelants ont invoqué des motifs humanitaires pour requérir une prolongation du bail. Ils ont notamment fait valoir que les sous-locataires se trouvaient à l'étranger jusqu'au 15 septembre 2019, qu'ils avaient prévu de quitter les lieux le 30 septembre 2019 et qu'il serait contraire au principe d'équité de les contraindre à quitter leur logement avant cette date.

Vu l'effet suspensif automatique de l'appel, les appelants ont obtenu *de facto* une « prolongation » du bail par l'écoulement du temps durant la procédure d'appel. Le grief invoqué n'a donc plus d'objet et il n'y a aucune raison d'examiner les motifs humanitaires invoqués en cas d'expulsion avant le 30 septembre 2019.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux afin qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'240 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Ils seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux pour qu'elle fixe aux appelants J. _____ SA et K. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux dans l'immeuble sis [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'240 fr. (mille deux cent quarante francs), sont mis à la charge des appelants J. _____ SA et K. _____, 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 :

- Me Albert Habib (pour J. _____ SA et K. _____),
- M. Pierre-Yves Zürcher, agent d'affaires breveté (pour W. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :