

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 septembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Abrecht et Perrot, juges  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 257 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.\_\_\_\_\_AG**, à Naters (VS) et **Y.\_\_\_\_\_**, à Kalpetran (VS), contre le jugement rendu le 18 juin 2015 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.Z.\_\_\_\_\_**, **B.Z.\_\_\_\_\_** et **C.Z.\_\_\_\_\_**, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 18 juin 2015, adressé aux parties pour notification le 27 juillet 2015, la Présidente du Tribunal des baux a prononcé que les intimés X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer aux requérants A.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_ la somme de 57'800 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 sur la somme de 23'800 fr. et, sur le solde, dès le 10 février 2015 pour X.\_\_\_\_\_AG et dès le 12 février 2015 pour Y.\_\_\_\_\_ (I), que l'opposition formée par l'intimée X.\_\_\_\_\_AG au commandement de payer qui lui a été notifié le 9 février 2015 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Brigue est définitivement levée à concurrence de la somme de 57'800 fr., avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 sur la somme de 23'800 fr. et dès le 10 février 2015 sur le solde (II), que l'opposition formée par l'intimé Y.\_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui a été notifié le 11 février 2015 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Viège est définitivement levée à concurrence de la somme de 57'800 fr., avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 sur la somme de 23'800 fr. et dès le 12 février 2015 sur le solde (III), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a retenu que les locataires X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ avaient résilié les deux baux à loyer (appartement et place de parc) pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2014, que l'appartement était néanmoins resté occupé par la famille I.\_\_\_\_\_ jusqu'au 9 janvier 2015, jour de l'expulsion, que les locataires répondaient du fait que la famille I.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'auxiliaire de ces derniers au sens de l'art. 101 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), n'avait pas restitué les locaux à la fin du bail et que les bailleurs A.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_ avaient par conséquent droit au paiement des arriérés de loyers, respectivement des indemnités pour occupation illicite, pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 janvier 2015, pour un montant total de 57'800 francs.

**B.** Par acte du 7 août 2015, rédigé en langue allemande, X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement, en concluant à son annulation et à l'octroi d'un délai pour compléter leur écriture.

Par avis du 18 août 2015, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a imparti aux appelants un délai de dix jours dès réception dudit avis pour traduire l'appel en français, sous peine d'irrecevabilité, lui précisant que le délai d'appel étant un délai légal, leur requête tendant à pouvoir compléter leurs moyens de défense était rejetée.

Le 27 août 2015, X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ ont demandé une prolongation de délai à fin septembre afin de trouver un avocat de langue française pouvant les représenter.

Par avis du 28 août 2015, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a accordé aux appelants un ultime délai de grâce non prolongeable de cinq jours dès réception de son avis pour traduire l'appel en français, sous peine d'irrecevabilité.

Le 7 septembre 2015, X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ ont déposé une traduction française de leur appel, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation du jugement du 18 juin 2015 et à l'octroi d'un délai pour compléter leur appel.

Les appelants ont déposé un complément d'écriture le 18 septembre 2015.

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

**1.** Par deux contrats signés le 5 décembre 2012, X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ ont pris à bail, dès le 16 décembre 2012, un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée et une place de parc à [...], à Pully. Le

loyer était de 3'200 fr. charges comprises pour l'appartement et de 200 fr. pour la place de parc.

Le bail à loyer indiquait que le logement était en réalité occupé par la famille I.\_\_\_\_\_.

**2.** Les locataires ont résilié les baux à loyer pour la première échéance contractuelle fixée au 31 mars 2014. La famille I.\_\_\_\_\_ a été expulsée le 9 janvier 2015 à la suite d'une décision du Tribunal des baux du 24 juillet 2014.

**3.** Les loyers, respectivement indemnités pour occupation illicite, de l'appartement n'ont pas été payés de septembre 2013 à janvier 2015, correspondant au montant total de 54'400 fr. (17 x 3'200 fr.).

Les loyers, respectivement indemnités pour occupation illicite, de la place de parc n'ont pas été payés de septembre 2013 à janvier 2015, correspondant au montant total de 3'400 fr. (17 x 200 fr.).

**4.** Le 2 avril 2015, les bailleurs ont déposé une requête en cas clair auprès du Tribunal des baux, en concluant à ce que X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ soient reconnus leurs débiteurs solidaires de la somme de 57'800 fr. (I), à ce que la garantie constituée auprès d'Eurokaution AG soit libérée spontanément en leur faveur (II) et à ce que les oppositions faites aux poursuites [...] et [...] soient levées à concurrence de la conclusion I (III).

**5.** X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_ ne se sont pas déterminés sur la requête des bailleurs dans le délai imparti par la Présidente du Tribunal des baux.

**En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de dix jours lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

**b)** En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Les bailleurs ont déposé une requête en cas clair auprès du Tribunal des baux et le premier juge a fait application de la procédure sommaire conformément à l'art. 257 CPC. Déposé dans le délai de grâce de cinq jours accordé en date du 28 août 2015 par le Juge délégué de la Cour de céans, l'appel du 7 septembre 2015 rédigé en français est recevable. En revanche, le complément d'appel et la pièce annexée déposés le 18 septembre 2015 sont irrecevables, car tardifs.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

**3. a)** Y.\_\_\_\_\_ soutient qu'il a cosigné les contrats de bail en qualité de membre du conseil d'administration de la société X.\_\_\_\_\_AG et non pas en son propre nom, de sorte que la requête dirigée contre lui doit être rejetée. Les appelants contestent l'application de la procédure sommaire, dès lors que l'état de fait n'est pas susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique n'est pas claire. Ils allèguent aussi que les créances à leur encontre n'existent pas, d'une part parce que les contrats de bail étaient déjà résiliés, d'autre part parce que les bailleurs auraient conclu des accords avec la famille I.\_\_\_\_\_. Enfin, ils

considèrent que la présente procédure doit être suspendue dans l'attente de l'issue des négociations extrajudiciaires actuellement en cours destinées à éviter leur faillite.

**b)** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). 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 (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans

proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 c. 3).

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 (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). 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 compte 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

La procédure des cas clairs est notamment ouverte au bailleur qui veut recouvrer une créance de loyer ou une créance en indemnité pour occupation illicite des locaux, dont l'existence et la quotité ne sont pas contestables (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 169)

**c)** En l'espèce, il sied tout d'abord de relever que les appelants n'ont soulevé aucune objection sur la réalisation d'un cas clair en première instance, dans la mesure où ils n'ont pas procédé.

Le premier moyen soulevé par Y.\_\_\_\_\_ - à supposer qu'il puisse l'être en appel - selon lequel il n'aurait pas la légitimation passive, dès lors qu'il aurait signé le contrat de bail en sa qualité de membre du conseil d'administration de X.\_\_\_\_\_AG et non en son nom propre, est dépourvu de toute consistance. En effet, les baux litigieux ont été conclus par « X.\_\_\_\_\_AG et Y.\_\_\_\_\_, solidairement responsables », de sorte

qu'Y.\_\_\_\_\_ ne saurait sérieusement prétendre ne l'avoir signé qu'en sa qualité d'organe de X.\_\_\_\_\_AG.

En soutenant que les créances de bail ne peuvent exister car les contrats de bail étaient déjà résiliés, les appelants ne s'en prennent pas à la motivation du premier juge selon laquelle ils répondent du fait que la famille I.\_\_\_\_\_, considérée comme auxiliaire des locataires au sens de l'art. 101 al. 1 CO, n'a pas restitué les locaux à la fin du bail et qu'il ne fait dès lors pas de doute que les bailleurs peuvent obtenir des indemnités pour occupation illicite jusqu'au 31 janvier 2015. A supposer recevable, le moyen est infondé, les considérations du premier juge pouvant être confirmées.

Dans la mesure où les appelants se prévalent de prétendus accords entre la famille I.\_\_\_\_\_ et les bailleurs, ils n'apportent pas le moindre indice en faveur de tels accords. Même si elle était recevable, la pièce produite dans le complément d'appel (lettre d'A.I.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_AG du 8 janvier 2015) n'établit aucun accord entre la famille I.\_\_\_\_\_ et les bailleurs, puisqu'au contraire, A.I.\_\_\_\_\_ y précise que ceux-ci n'ont jamais conclu de contrat avec lui.

Enfin, le fait que les appelants soient menacés de faillite et entreprennent des négociations extrajudiciaires pour éviter cette issue est sans pertinence sur le bien-fondé de la créance.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réalisées.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'578 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'578 fr. (mille cinq cent septante-huit francs), sont mis à la charge des appelants X. \_\_\_\_\_ AG et Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 28 septembre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- X. \_\_\_\_\_ AG et Y. \_\_\_\_\_
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour A.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 57'800 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

La greffière :