

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 juillet 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 mai 2020 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 7 mai 2020, adressée pour notification aux conseils des parties le 14 mai 2020, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à D. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 4 juin 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux et places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix 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 de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que l'arriéré de loyer, soit un montant de 58'500 fr. représentant les loyers dus pour les mois de décembre 2018 à septembre 2019, n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). La locataire avait certes contesté en temps utile cette résiliation auprès de la commission de conciliation mais il n'y avait aucun motif d'annulation du congé (art. 271 ss CO), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). De surcroît, la compensation alléguée par la locataire avec une créance de 250'000 fr. n'était pas rendue vraisemblable, celle-ci n'ayant produit aucune facture ni devis démontrant qu'elle aurait investi le montant précité pour transformer les locaux loués. En outre, le contrat de bail ne portait aucune mention que les travaux à effectuer seraient constitutifs d'une plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO. Le congé était

dès lors valable et l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte du 25 mai 2020, D._____ a fait appel de cette ordonnance, en concluant avec dépens, tant de première que de seconde instance, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable.

Le 17 juin 2020, l'appelante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 1'351 francs.

L._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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 une date indéterminée, L._____ (ci-après : la bailleuse) et D._____ (ci-après : la locataire) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux et des places de stationnement répartis entre les n^{os} [...] de [...], à [...], pour un loyer mensuel brut de 5'850 francs.

Le contrat prévoyait ce qui suit sous la rubrique « 6. *Dispositions complémentaires* » :

« D._____ s'engage à investir CHF 250'000.- afin de transformer la surface louée en business center de 8 bureaux de 1 pièce d'environ 15 m² chacun, 1 bureau de 3 pièces de 100 m² et 1 bureau de 5 pièces.

Les 8 bureaux de 1 pièce, celui de 3 pièces, les caves et les places de parking pourront être loués à des tiers, le bureau de 5 pièces sera occupé par D._____. »

2. Par courrier recommandé du 2 octobre 2019, la bailleuse a mis en demeure la locataire de verser dans un délai de 30 jours le

montant de 58'500 fr. représentant les loyers dus pour les mois de décembre 2018 à septembre 2019. Ce courrier comportait la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Par courrier du 31 octobre adressé à la bailleresse, la locataire a indiqué qu'elle contestait l'arriéré de loyer de 58'500 fr. et a précisé qu'elle avait produit à l'encontre de la masse en faillite une créance de 250'000 fr. en capital, conformément au chiffre 6 des dispositions complémentaires du contrat de bail à loyer et de l'art. 260a al. 3 CO.

Par courrier daté du même jour, la bailleresse a notamment répondu que la créance compensatoire invoquée à hauteur de 250'000 fr. ne résistait pas à l'examen, de sorte que l'avis comminatoire du 2 octobre 2019 conservait toute sa valeur.

3. L'arriéré de loyer n'ayant pas été payé à l'échéance du délai imparti, la bailleresse a notifié à la locataire, par formule officielle du 11 novembre 2019, la résiliation de son bail pour le 31 décembre 2019.

4. Par requête datée du 11 décembre 2019, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail.

5. Par requête du 13 janvier 2020 adressée au Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix), la bailleresse a requis l'expulsion de la locataire des locaux litigieux.

Par courrier du 24 janvier 2020, la commission de conciliation a indiqué au juge de paix que vu le dépôt de la requête d'expulsion, elle n'entendait pas examiner la requête en annulation du congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Le juge de paix a tenu audience le 7 mai 2020, en présence de la partie bailleresse. La partie locataire ne s'est pas présentée.

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]).

Aux termes des art. 84 al. 1 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01) et 39 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1), la Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC.

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. Lorsque - comme en l'espèce - la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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, en principe pendant trois ans (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2). 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 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016, cons. 6).

La procédure sommaire étant applicable au cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la validité du congé a été contestée. Dès lors que l'appelante fait valoir non pas exactement que le congé serait inefficace mais que la cause ne pourrait être jugée dans la procédure du cas clair, la question se pose de savoir s'il convient de prendre en considération la valeur litigieuse correspondant non pas à trois ans de loyer mais à six mois. Cette question peut toutefois demeurer ouverte dès lors que la valeur litigieuse est suffisante dans tous les cas pour que la voie de l'appel soit ouverte.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire dans les 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

3.

3.1 L'appelante fait valoir qu'elle aurait valablement opposé la compensation de sa créance durant le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Dans la mesure où elle a saisi la commission de conciliation d'une requête en annulation du congé et aurait rendu vraisemblable l'existence

de sa prétention compensatoire, elle soutient que le premier juge aurait dû constater que les conditions d'application du cas clair n'étaient pas réunies et prononcer en conséquence l'irrecevabilité de la requête.

3.2

3.2.1 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 n'est pas vérifiée (al. 3).

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. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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. 5.1.1, S.J. 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal

ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 623 consid. 5 ; TF 4A 415/2013 du 20 janvier 2014, cons. 6 ; CACI 4 juillet 2017/289; Colombini, Code de procédure civile, Lausanne 2018, n. 6.2.2 ad art. 257 CPC).

La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans devoir surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A_140/2014 du 6 août

2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CACI 22 janvier 2019/29).

Cela signifie que si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (cf. consid 3.2.1 ci-dessus). Dès lors que le choix de la procédure incombe au bailleur, celui-ci doit se laisser opposer le fait qu'il suffit que les moyens du locataire n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. Le bailleur ne saurait imposer au locataire, par son choix de la procédure en cas clair, d'établir de manière certaine sa créance compensatoire dans le cadre d'une procédure sommaire qui ne se prête pas à une telle preuve (CACI 9 mars 2020/92).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la déclaration de compensation est intervenue pendant le délai de mise en demeure, puisque celle-ci a eu lieu le 2 octobre 2019 et que l'appelante a fait valoir la compensation le 31 du même mois.

A l'appui de son appel, elle fait valoir, comme en première instance, que selon le contrat de bail qui la liait à la société en faillite, elle s'était engagée à investir 250'000 fr. afin de transformer la surface louée en Business Center de huit bureaux d'une pièce d'environ 15 m2 chacun, un bureau de trois pièces de 100 m2 et un bureau de cinq pièces.

Il n'est cependant précisé nulle part dans le bail que ce montant devait être remboursé par le bailleur et la pièce 101 (production par D. _____ d'une créance de 250'000 fr. auprès de la masse en faillite de L. _____) dont se prévaut l'appelante ne l'établit pas. A cela s'ajoute que, comme l'a retenu le premier juge, il n'est aucunement établi que l'appelante ait fait effectuer, même partiellement, les travaux en question. Celle-ci n'a produit aucun devis, aucune facture, aucun plan. Dans son appel, elle ne prétend d'ailleurs pas avoir fait effectuer ces travaux.

Indépendamment d'une obligation - non existante - pour le bailleur de rembourser un éventuel investissement, la locataire aurait peut-être pu prétendre à une indemnité pour plus-value, au sens de l'art. 260a al. 3 CO. Une telle prétention serait toutefois elle aussi dépourvue de toute vraisemblance, pour la même raison. Pour que l'immeuble présente une plus-value, il faut - condition nécessaire mais non suffisante - qu'il y ait eu des travaux. L'appelante ne le prétend même pas.

Le grief de l'appelante est dès lors infondé. La créance compensatoire apparaissant d'emblée dépourvue de vraisemblance, c'est à juste titre que le premier juge a fait application de la procédure sommaire et a considéré que la requête en protection de cas clair était recevable.

4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, le dossier de la cause étant retourné au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai de départ à l'appelante pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux et places de parc).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'351 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier de la cause est retourné au Juge de paix du district de Lausanne afin qu'il fixe à l'appelante D._____ un nouveau délai de départ pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (locaux commerciaux et places de parc intérieures).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'351 fr. (mille trois cent cinquante et un francs), sont mis à la charge de l'appelante D._____.
- 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 :

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour D. _____),
- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour L. _____),

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

- M. le 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).

La greffière :