

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 août 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Perrot, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\* \* \* \* \*

**Art. 257d CO ; 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**\_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 juillet 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 juillet 2016, notifiée le 29 juillet suivant, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à E. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le vendredi 26 août 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence E. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ rembourseront, solidairement entre eux, à K. \_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseront la somme de 1'125 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 4'700 fr. représentant le loyer du mois de novembre 2015, la bailleuse avait notifié aux locataires, le 13 novembre 2015, une lettre recommandée indiquant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement de l'entier de ce montant dans ce délai comminatoire, le congé donné par la bailleuse le 7 janvier 2016 pour le 28 février 2016 était valable. Considérant qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 270), le premier juge a fait application de la procédure sommaire.

**B.** Par acte du 3 août 2016, X. \_\_\_\_\_, agissant en sa qualité d'administrateur de E. \_\_\_\_\_ et non à titre personnel, a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à ce qu'un délai supplémentaire soit accordé au 30 septembre 2016 à 16 h au plus tard pour quitter les

locaux, précisant que ceux-ci seraient libérés avant si une solution était trouvée plus rapidement.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** Par contrat de bail à loyer du 19 août 2012, K.\_\_\_\_\_, représentée par Z.\_\_\_\_\_, a donné en location à E.\_\_\_\_\_ et à son administrateur X.\_\_\_\_\_ une surface commerciale sise au rez-de-chaussée de l'immeuble [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> septembre 2012 au 30 septembre 2017, renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour cinq ans sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties donnée et reçue douze mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel s'élève à 4'700 fr. charges non comprises.

**2.** Par courriers recommandés du 13 novembre 2015, la bailleuse a mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours le montant de 4'950 fr., soit 4'700 fr. à titre de loyer échu pour le mois de novembre 2015, 200 fr. de frais de rappel et 50 fr. pour les frais de mise en demeure. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

Les locataires n'ont pas établi avoir versé le montant en question dans le délai comminatoire.

**3.** Par courriers recommandés du 7 janvier 2016, la bailleuse a signifié aux locataires la résiliation du bail pour le 28 février 2016 en se prévalant \_\_\_\_\_ de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

X.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ n'ont pas libéré les locaux à la date prévue.

**4.** Le 9 mars 2016, K.\_\_\_\_\_ a saisi la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

Une audience a eu lieu le 28 juillet 2016, à laquelle se sont présentés l'agent d'affaires breveté Mickaël Ferreiro, pour la partie bailleresse, ainsi que X.\_\_\_\_\_ et [...], respectivement administrateur et responsable administratif de E.\_\_\_\_\_, pour la partie locataire.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse

introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 4'700 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

**1.2** L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'ordonnance attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 29 juillet 2016, l'appel interjeté le 3 août 2016, a été déposé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC).

**1.3** L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (TF 4A\_201/2014 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, n. 10 ad

art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (Christian Luscher et Daniel Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006, p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2).

En l'occurrence, seule E. \_\_\_\_\_ est partie à la procédure d'appel, X. \_\_\_\_\_, qui est co-titulaire du bail, n'ayant pas agi en son nom personnel mais uniquement en tant qu'administrateur de la société. Il ne fait aucun doute que X. \_\_\_\_\_ pourrait ratifier l'appel à titre personnel s'il y était invité. Cependant, la question de savoir s'il y a lieu de lui impartir un délai pour agir en ce sens peut être laissée ouverte, dès lors que l'appel, supposé recevable, devrait de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. consid. 3 infra).

**2.** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd. Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 CPC).

**3.** L'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées. Elle requiert en revanche un report de la date d'évacuation fixée par le premier juge.

### **3.1**

**3.1.1** 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). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (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 présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération 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 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

**3.1.2** 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). Ainsi, 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 doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF,

arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

**3.1.3** Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, note infrapaginale 117, p. 820). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

**3.2** En l'espèce, la réalisation des conditions posées par l'art. 257d CO n'est à juste titre pas contestée par l'appelante. Dès lors que l'expulsion prononcée par le premier juge est fondée, il ne se justifie pas de critiquer le délai de libération impartie par ce magistrat, d'une durée d'un mois, qui est conforme à la jurisprudence. Ainsi, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, l'appelante ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire depuis le 26 août 2016 en raison de l'effet suspensif conféré à son appel (art. 315 al. 1 CPC).

A toutes fins utiles, on relève que rien n'empêche les locataires, malgré le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance d'expulsion, de négocier avec la bailleresse – si celle-ci y consent – un report de la date du départ des locaux.

**4.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.3 supra), être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante E.\_\_\_\_\_.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest-lausannois pour qu'elle fixe à E.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (surface commerciale au rez-de-chaussée d'environ 400 m<sup>2</sup>).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 août 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- E. \_\_\_\_\_,
- M. X. \_\_\_\_\_,
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour K. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :