

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 octobre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Kühnlein et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 120 al. 2 et 257d CO; 59 al. 2 let. c, 70 al. 1 et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____ et **I.**_____ **SÀRL**, tous deux au Pont-de-la-Morges (Sion), intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 juin 2017 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec **C.**_____, à Etoy, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 14 juin 2017, adressée le lendemain pour notification aux parties, le Juge de paix du district de Morges (ci-après : le juge de paix) a ordonné en substance à I._____ Sàrl, E._____ et W._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 30 juin 2017, à midi, les locaux (espace showroom lot n° 6 au rez-de-chaussée du bâtiment B) occupés dans l'immeuble sis à [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé de procéder à l'exécution de la décision sur requête de la partie bailleuse (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, sur requête de l'huissier de paix (III), a arrêté les frais et les a mis, de même que les dépens, à la charge des locataires, solidairement entre eux (IV à VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer, que le 21 novembre 2016, la bailleuse avait mis ses locataires en demeure de payer le loyer des mois d'octobre et novembre 2016 dans un délai de trente jours en les informant que, faute de paiement, le bail serait résilié, que le 19 janvier 2017, la bailleuse avait notifié aux locataires, au moyen de la formule officielle, la résiliation de leur bail pour le 28 février 2017 et que la résiliation du bail litigieux avait été valablement donnée. Les locataires invoquant la compensation avec une créance qu'ils prétendaient détenir contre la bailleuse, le premier juge a considéré qu'I._____ Sàrl avait produit, à l'appui de la contestation de son congé, une facture datée du 1^{er} février 2017 réclamant le paiement d'un montant de 194'000 fr., dont l'échéance était fixée au 27 février 2017, que cette date n'était pas atteinte au jour de la notification du commandement de payer le 14 février 2017, pas plus qu'au dépôt de la requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation) le 16 février 2017, que la créance n'avait au surplus pas été valablement invoquée dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO et que ce moyen devait par conséquent être rejeté. En définitive,

le premier juge a retenu que la situation juridique entre les parties était claire et ne nécessitait pas d'instruction approfondie, de sorte qu'il a déclaré recevable et a admis la requête d'expulsion, fondée sur la protection du cas clair.

B. Par acte du 26 juin 2017, I._____ Sàrl et E._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance et ont conclu, sous suite de dépens, à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, de l'ordonnance querellée. A l'appui de leur écriture, les parties ont produit un onglet de cinq pièces sous bordereau.

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

1. L'espace showroom lot n° 6 du Bâtiment B situé [...] a fait l'objet d'un contrat de bail, pour un loyer mensuel de 3'279 fr., acomptes de charges par 267 fr. non compris. Le bail a débuté le 1^{er} janvier 2016. Les intervenants sont désignés de la manière suivante :

« Bailleur : **C._____**
Représenté par : **[...] SA**
[...]
Situation de l'immeuble : Route [...]
Locataires : **I._____ Sàrl**
[...]
&
Représenté par : **MM. W._____ & E._____**
Agissant conjointement et
solidairement entre eux »

2. Par courrier du 21 novembre 2016, [...] SA a fait notifier à I._____ Sàrl, E._____ et W._____ une lettre recommandée pour réclamer le paiement de 8'163 fr. 85 représentant les loyers et les frais accessoires des mois d'octobre et novembre 2016, ainsi que les frais de rappel et de dossier, dans un délai de trente jours. Ce courrier valait mise

en demeure et renfermait la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Par avis recommandés du 19 janvier 2017, la bailleuse a signifié séparément à I._____ Sàrl, E._____ et W._____ qu'elle résiliait le bail du showroom litigieux avec effet au 28 février 2017.

3. Par courrier du 6 février 2017, I._____ Sàrl, par son conseil, a indiqué à [...] SA que les locaux loués n'auraient pas les qualités promises et qu'elle-même aurait adressé à la bailleuse des factures demeurées impayées, en vertu desquelles elle invoquait la compensation.

Le 14 février 2017, sur requête d'I._____ Sàrl, C._____ s'est vu notifier un commandement de payer portant sur un montant de 194'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 février 2017 et indiquant, sous titre et date de la créance ou cause de l'obligation, « Facture no 2017-001 du 1^{er} février 2017 ». La bailleuse a formé opposition totale. Par courrier adressé le 15 février 2017 aux locataires, C._____ a contesté avoir jamais reçu la moindre facture, a indiqué ignorer la nature du montant réclamé et a demandé une copie de la facture n° 2017-001 du 1^{er} février 2017.

4. Par acte du 16 février 2017, I._____ Sàrl a déposé devant la commission de conciliation une requête de conciliation tendant principalement à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à sa prolongation. A l'appui de cette écriture, I._____ Sàrl a produit le courrier du 1^{er} février 2017 adressé à [...] SA, ainsi que la facture n° 2017-001 du même jour portant sur le montant de 194'000 fr., avec un délai de paiement échéant le 27 février 2017.

5. Par acte du 6 mars 2017, C._____ a requis du juge de paix qu'il prononce l'expulsion du showroom litigieux des locataires I._____ Sàrl, E._____ et W._____.

Par acte du 15 mai 2017, I._____ Sàrl, E._____ et W._____ se sont déterminés sur la requête d'expulsion et ont conclu,

sous suite de dépens, à son rejet. Ils n'ont en particulier pas contesté leur statut de colocataires.

6. Le 15 mai 2017, I._____ Sàrl, E._____ et W._____ ont adressé une requête de conciliation à « Madame/Monsieur le Président du Tribunal civil d'arrondissement de La Côte », dans laquelle ils concluaient, avec dépens, à ce que C._____ soit reconnue débitrice de I._____ Sàrl et lui doive immédiat paiement de la somme de 100'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2016.

7. Le juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 16 mai 2017.

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]).

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 ces 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 bailleuse 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).

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 (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 3'279 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a en outre été formé en temps utile par les appelants qui ont succombé en première instance et qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

2.

2.1 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 (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011 ; n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501).

Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. 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. 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 (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les références citées).

2.2 En l'espèce, le contrat de bail comporte une esperluette entre le nom de la société appelante et celui des personnes physiques, ainsi que la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux » ; selon ce contrat, la société est également représentée par E._____ et W._____. Ces deux personnes physiques sont ainsi simultanément colocataires et représentantes de la société. De même, cela résulte des courriers adressés par la bailleuse et, en particulier de sa requête d'expulsion du 6 mars 2017 déposée à l'encontre d'I._____ Sàrl, de E._____ et de W._____. Dans leurs déterminations du 15 mai 2017, ces derniers n'ont en particulier pas contesté avoir un statut de colocataires.

Pour ces motifs, I._____ Sàrl, E._____ et W._____ sont les colocataires du bail du showroom objet de la présente procédure, de sorte qu'il y a consorité nécessaire.

Or seuls I._____ Sàrl et E._____ ont fait appel de l'ordonnance d'expulsion, W._____ ne s'étant pas manifesté. Les appelants n'ont en outre pas dirigé leur acte contre W._____ comme ils auraient dû le faire conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

L'appel est dès lors irrecevable, pour défaut de légitimation active (cf. CACI 30 août 2017/200 consid. 1.2 et 1.3 ; CACI 25 août 2016/471 consid. 1.3).

3. Par surabondance, il faut relever que même à considérer l'appel recevable, celui-ci devrait être rejeté, pour les motifs suivants :

3.1 Les appelants indiquent que la commission de conciliation aurait classé leur requête du 16 février 2017 au motif que le juge de paix avait statué par son ordonnance du 14 juin 2017, qu'ils auraient déposé le 15 mai 2017 par devant le juge de paix une requête de mesures provisionnelles en annulation du congé et d'extrême urgence, cette requête n'ayant pas encore été traitée. Les appelants soutiennent dès lors que soit la situation s'apparenterait à un déni de justice dans la mesure où deux autorités se seraient déclarées incompétentes, soit l'expulsion serait illicite car ordonnée avant la résiliation du bail définitive et exécutable. A l'appui de leur écriture, les appelants ont produit un onglet de cinq pièces sous bordereau, dont deux de forme.

3.2

3.2.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

3.2.2 En l'espèce, outre les pièces de formes, les pièces produites par les appelants sont irrecevables en tant qu'elles ne figuraient pas au dossier de première instance ; il en va ainsi de la décision de la commission de conciliation du 20 juin 2017 (pièce 2), de la requête provisionnelle en annulation d'un congé et requête d'extrême urgence adressée le 15 mai 2017 au juge de paix par les locataires (pièce 3), ainsi

que du courrier de leur conseil du 15 juin 2017 (pièce 3.2). Certes annoncée sous pièce 5 du bordereau produit par les locataires à l'appui de leurs déterminations du 15 mai 2017 sur la requête en expulsion, la pièce 3 produite à l'appui de l'acte d'appel est toutefois absente du bordereau de première instance.

3.3

3.3.1 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220), 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 de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

3.3.2 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf. citées, SJ 2015 I 5).

Dès lors que le congé a été contesté devant la commission de conciliation, l'autorité appelée à statuer sur la validité du congé pour non-paiement du loyer dans le cadre d'une requête d'expulsion doit instruire et statuer sur la créance invoquée en compensation par le locataire afin de déterminer si cette créance éteint la dette de loyer, auquel cas le congé n'est pas valable et, par conséquent, l'expulsion n'est pas fondée. Cette obligation d'instruire et de statuer sur la créance invoquée en compensation s'impose au juge de l'expulsion, sauf lorsque la créance invoquée fait déjà l'objet d'un procès en cours. Dans un tel cas, le juge de l'expulsion doit surseoir à statuer (CREC I 10 avril 2008/166 ; CREC I 17 mai 2011/177). Cette jurisprudence ne se laisse toutefois pas transposer sans autres à la procédure d'expulsion en cas clair. Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (sur le tout : CACI 4 juillet 2017/289 consid. 3.2).

3.3.3 En l'espèce, dans le cadre de l'ordonnance querellée, le premier juge a dûment examiné la question de la compensation évoquée par la partie locataire dans la requête de conciliation du 16 février 2017 notamment et a rejeté le moyen, en expliquant de manière détaillée pour quelles raisons il n'y avait pas lieu d'y faire droit.

La requête de mesures provisionnelles en annulation de congé et d'extrême urgence du 15 mai 2017, à laquelle se réfèrent les appelants, ne figure pas dans le dossier de première instance et aucune mention de cette écriture n'est faite dans le procès-verbal des opérations. Seule une requête de conciliation du 15 mai 2017 adressée à « Madame/Monsieur le Président du Tribunal civil d'arrondissement de La Côte », non signée, figure au dossier sous pièce 4 du bordereau de pièces du 15 mai 2017, produit à l'appui des déterminations sur requête en expulsion. Comme déjà indiqué ci-dessus, la pièce 5 annoncée sous « requête en annulation du 15 mai 2017 » du même bordereau est absente dudit bordereau. La situation ne peut ainsi nullement s'apparenter à un déni de justice, le premier juge s'étant effectivement penché sur la question.

Ce grief des appelants doit dès lors être rejeté.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants I. _____ Sàrl et E. _____, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est irrecevable.

- II.** La cause est renvoyée à la juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à I. _____ Sàrl, W. _____ et E. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (espace showroom lot n° 6 au rez-de-chaussée du bâtiment B).

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants I. _____ Sàrl et E. _____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Denis Weber (pour I. _____ Sàrl et M. E. _____),
 - Me Cyrille Piguet (pour C. _____)
- et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- M. W. _____, personnellement,
 - Mme la Juge de paix du district de Morges.

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 :