Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 252/2014

Arrêt du 28 mai 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges Klett, présidente, Hohl et Niquille.
Greffier : M. Carruzzo.

Participants à la procédure
1. A._____,
2. B._____ SA,
recourants,

contre

C._____,
intimé.

Objet
bail à loyer; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 4 mars 2014 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 29 janvier 2013, C._____ a remis à bail à A._____ et à la société B._____ SA, dont ce dernier est l'un des administrateurs au bénéfice de la signature individuelle, une surface commerciale de 325 m2 au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à X._____. La durée initiale du bail a été fixée à dix ans et le loyer mensuel, payable d'avance, à 5'690 fr., plus un acompte de 500 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires.
Les mêmes parties ont signé, le même jour, un contrat de bail à loyer portant sur l'usage d'un local technique et de deux places de parc au sous-sol de l'immeuble en question, ainsi que de neuf places de parc extérieures, le tout pour une durée initiale de dix ans, contre paiement d'avance d'un loyer de 1'030 fr. par mois.
Dans le local commercial pris à bail, les locataires ont exploité un bar.

A.b. Par courriers recommandés du 4 juillet 2013, adressés séparément à chacun d'eux et réceptionnés le lendemain, le bailleur a sommé les locataires de lui verser, dans les trente jours, un montant total de 14'460 fr. correspondant à des loyers en souffrance pour la période du 1er mai au 31 juillet 2013. Il les a avertis qu'à défaut de paiement de ce montant dans le délai imparti, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO.
L'arriéré réclamé n'ayant pas été réglé dans le délai imparti, le bailleur a signifié aux locataires, au moyen de la

formule officielle adressée le 13 août 2013 à chacun d'eux, la résiliation des baux pour le 30 septembre 2013. Les locataires ont contesté la validité de cette résiliation, le 9 septembre 2013, devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges.

B.
Le 21 octobre 2013, le bailleur a déposé une requête en cas clair auprès du juge de paix du district de Morges afin qu'il prononce l'expulsion des locataires de tous les locaux et places de parc pris à bail et qu'il ordonne l'exécution forcée de sa décision.
Après avoir entendu les parties à l'audience du 9 janvier 2014, le juge de paix a rendu, le 13 janvier 2014, une ordonnance au terme de laquelle il a sommé A._____ et B._____ SA de quitter et de libérer, jusqu'au 28 février 2014 à midi, les locaux occupés par eux au rez-de-chaussée de l'immeuble susmentionné; il a également pris des mesures visant à permettre, au besoin, l'exécution forcée de sa décision.
Statuant par arrêt du 4 mars 2014, sur appels de A._____ et de B._____ SA, sans avoir invité C._____ à se déterminer, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a confirmé ladite ordonnance et renvoyé la cause au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux occupés par eux.

C.
Le 23 avril 2014, A._____ et B._____ SA, représentée par le prénommé (ci-après: les recourants), ont recouru au Tribunal fédéral en concluant à l'annulation tant de l'arrêt attaqué que de l'ordonnance du juge de paix et, partant, au rejet de la requête d'expulsion du 21 octobre 2013. Subsidiairement, ils ont sollicité l'octroi d'un délai échéant le 31 décembre 2014 pour quitter et libérer les locaux litigieux. Les recourants ont requis, en outre, à titre préalable, qu'un certain nombre de preuves soient administrées par le juge instructeur du Tribunal fédéral ou, sur son ordre, par l'autorité précédente.
C._____, intimé au recours, et la cour cantonale, qui a produit son dossier, n'ont pas été invités à déposer une réponse.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF) statuant sur recours dans une affaire de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes applicables en la matière (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 et les arrêts cités), atteint, en l'espèce, le seuil de 15'000 fr. fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile. Il a été exercé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF en liaison avec l'art. 46 al. 1 let. a LTF) et la forme requise (art. 42 al. 1 et 2 LTF) par une personne physique et une personne morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente et qui sont particulièrement touchées par la décision attaquée (art. 76 al. 1 LTF), puisque celle-ci leur ordonne de quitter les locaux qu'elles avaient pris à bail.
Rien ne s'oppose donc à l'entrée en matière.

1.2. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

1.3. A titre de mesures d'instruction, les recourants requièrent la production des dossiers complets des deux instances cantonales (ch. 1 et 2) et la possibilité de répliquer, une fois connues les observations de l'autorité précédente (ch. 3). Leur requête est sans objet à cet égard: d'une part, les dossiers en question ont été produits; d'autre part, la Cour de céans a renoncé à recueillir les déterminations des juges vaudois.

Les recourants réclament, en outre, la tenue d'une audience afin que les parties et divers témoins puissent y être entendus sur la question du caractère humainement et financièrement très pénible de l'expulsion contestée (ch. 4). Ils sollicitent, enfin, la mise en oeuvre d'une expertise, à confier à D._____, dont l'objet, double, serait d'établir le caractère exorbitant du loyer convenu dans le bail du local commercial ainsi que l'existence de fautes contractuelles graves et répétées commises par le bailleur au détriment des locataires (ch. 5).
Des mesures probatoires devant le Tribunal fédéral, bien qu'admissibles en vertu de l'art. 55 LTF, ne sont toutefois ordonnées qu'exceptionnellement dans une procédure de recours, dès lors que le Tribunal fédéral, comme on l'a indiqué (cf. consid. 1.2), statue et conduit en principe son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (ATF 136 II 101 consid. 2). En d'autres termes, il n'appartient pas au Tribunal fédéral, comme dernière instance de recours, d'instruire pour la première fois les faits pertinents. Si un état de fait est lacunaire au point d'empêcher le contrôle de l'application du droit, la décision attaquée sera généralement annulée et la cause renvoyée à l'autorité précédente, sur la base de l'art. 107 al. 2 LTF, afin que l'état de fait soit complété (Jean-Maurice Frésard, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n°9 ad art. 55 LTF). En l'espèce, il ne sera pas donné suite à la requête des recourants, car il n'y a aucun élément dont on puisse inférer des circonstances exceptionnelles justifiant des mesures d'instruction.

1.4. Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), hormis les droits fondamentaux (art. 106 al. 2 LTF). Cependant, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, comme le ferait un juge de première instance, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui. Dans cette mesure, le principe de l'application du droit est limité devant le Tribunal fédéral. Aussi le recourant doit-il discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Sans doute n'est-il pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales ou les principes juridiques non écrits qui auraient été violés selon lui; il faut toutefois qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit ou quels principes juridiques non écrits auraient été méconnus, à son avis, par l'autorité cantonale. Les mêmes exigences de motivation pèsent du reste sur l'intimé. En revanche, dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral n'est lié
ni par les motifs invoqués par les parties ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89 et les références).

2.
La Cour d'appel civile a écarté les pièces produites par les recourants au motif que les conditions auxquelles l'art. 317 al. 1 CPC subordonne la prise en compte de moyens de preuve nouveaux par l'instance d'appel n'étaient pas réunies en l'occurrence. Elle a, par ailleurs, admis la réalisation, in casu, de l'ensemble des conditions d'application de l'art. 257d CO, relatif à la demeure du locataire.
Sur ces deux points, le recourant ne formule pas de critiques intelligibles. Il n'y a donc pas lieu de s'y arrêter.

3.

3.1. Devant les juges précédents, le litige a porté essentiellement sur la question du congé abusif. Après avoir rappelé la jurisprudence fédérale au sujet de cette notion, de même que celle ayant trait aux conditions d'admissibilité du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, la Cour d'appel civile a émis les considérations suivantes:

Ën l'espèce, les arguments invoqués par les appelants ne sont pas de nature à faire apparaître le congé litigieux comme abusif. On ne saurait en effet exiger, au regard des règles de la bonne foi, qu'un bailleur attende que la saison creuse de l'été soit passée pour réclamer un arriéré de loyer accumulé lors du printemps précédent, période censée être plus faste. De même les appelants font valoir en vain qu'ils ont réglé l'arriéré au mois de septembre 2013, dès lors qu'à ce moment le délai imparti par le courrier du 4 juillet 2013 était échu depuis plus de deux semaines, ce qui rend sans pertinence le point de savoir si l'intimé avait toléré auparavant des retards ou des paiements par acomptes. Quant aux arguments tirés du nombre de places de parc insuffisant à

disposition, du montant des loyers, de la garantie de loyer et des investissements consentis par les appelants, ils ne constituent pas des circonstances particulières au sens de la jurisprudence susmentionnée permettant de considérer que l'intimé aurait commis un abus de droit en résiliant le bail pour défaut de paiement du loyer.
Les arguments des appelants étaient ainsi voués à l'échec, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le congé litigieux n'était pas abusif et que les conditions du cas clair étaient réalisées.¨

3.2.

3.2.1. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal 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). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 p. 125, 620 consid. 5.1.1 p. 621). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).
Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC son réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêt 4A 87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

3.2.2. En l'espèce, les recourants n'exposent pas en quoi la Cour d'appel civile aurait violé l'art. 257 al. 1 CPC, tel qu'interprété par la jurisprudence fédérale, en admettant la réalisation des conditions du cas clair. Ils ne citent d'ailleurs ni cette disposition ni la jurisprudence la concernant dans leur mémoire de recours. Au demeurant, comme on l'a indiqué plus haut, l'état de fait de la présente cause n'était pas litigieux, s'agissant de la réalisation des conditions d'application de l'art. 257d CO (cf. consid. 2). Il n'y a donc pas lieu de pousser plus avant l'examen de cette question.
Tout au plus peut-on voir une contestation implicite de l'applicabilité même de la procédure des cas clairs dans l'argumentation des recourants voulant que les objections soulevées par eux au titre de l'abus de droit pour s'opposer à leur expulsion eussent nécessité de la part des juridictions vaudoises l'administration de moyens de preuve requise par eux, et notamment la mise en oeuvre d'une expertise. Il convient donc d'examiner si ces objections-là étaient de nature à exclure la possibilité de liquider le différend selon la procédure des cas clairs et, en tout état de cause, si elles auraient dû conduire au rejet de la requête d'expulsion déposée par l'intimé.

4.

4.1. Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO; il faut alors des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, en fixant le délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. La résiliation sera également tenue pour contraire aux règles de la bonne foi lorsque le montant en souffrance est insignifiant ou qu'il a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire avait jusqu'ici toujours payé le loyer à temps, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'échéance du délai de paiement fixé selon l'art. 257d al. 1 CO (arrêt 4A 347/2012 du 5 novembre 2012 consid. 2.1 et les références).

4.2. Les circonstances invoquées par les recourants ne sont pas de nature à justifier l'annulation du congé, pareille mesure devant rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer.
Les recourants dénoncent, tout d'abord, la prétendue mauvaise foi du bailleur, lequel leur aurait adressé la sommation de régler l'arriéré de loyer ën plein été, durant la période des vacances, c'est-à-dire à un moment où

le chiffre d'affaires du bar ëst très bas, en sachant pertinemment qu'il les mettrait ainsi en difficulté. Force est toutefois d'admettre, avec la cour cantonale, que le locataire d'un établissement public ne peut pas exiger du bailleur qu'il attende que la saison creuse soit passée pour lui réclamer un arriéré de loyer accumulé lors de la période précédente.
C'est au montant même du loyer que les recourants s'en prennent ensuite, le qualifiant d'exorbitant et même de lésionnaire, ce qu'ils se proposent d'établir au moyen d'une expertise devant être confiée à D._____. Toutefois, les intéressés ne démontrent pas la réalisation des conditions d'application spécifiques de la lésion au sens de l'art. 21 al. 1 CO (exploitation de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience de la partie lésée), ni qu'ils aient déclaré invalider, fût-ce partiellement, les contrats de bail les liant à l'intimé. De plus, l'argument touchant le montant du loyer, qu'ils invoquent dans la procédure d'expulsion, n'y a pas sa place, car il aurait pu donner matière, le cas échéant, à une contestation du loyer initial, aux conditions de l'art. 270 al. 1 CO. On peut d'ailleurs se demander s'ils n'ont pas conclu ces contrats en connaissance du risque financier qu'ils prenaient lorsqu'ils allèguent que les précédents locataires avaient déjà dû abandonner l'exploitation du bar parce qu'elle ne leur permettait pas de réaliser un chiffre d'affaires suffisant.
Dans le même ordre d'idées, les recourants cherchent en vain à utiliser la procédure d'expulsion comme une tribune leur permettant de dénoncer d'une manière générale le comportement inadéquat que le bailleur aurait adopté envers eux - notamment en infligeant des contraventions à leurs clients au titre de l'utilisation non autorisée des places de parc extérieures - et le favoritisme dont il aurait fait preuve à l'égard d'un autre locataire qui serait l'un de ses amis et qui exploiterait, dans le même immeuble, un restaurant couplé à un hôtel. Ils disposaient, en effet, d'autres moyens de pression légaux que le simple refus de payer le loyer, s'ils estimaient qu'on les empêchait d'user de la chose conformément au contrat (cf. art. 259a CO).
Les recourants invoquent, en outre, les graves conséquences qu'entraînerait l'abandon de l'exploitation du bar pour A._____ et sa famille, de même que pour les employés qui vont se retrouver au chômage. Selon eux, il y aurait une très nette disproportion des intérêts en présence, dès lors que le rejet de la requête d'expulsion ne causera pratiquement aucun dommage à l'intimé. Des considérations de ce genre ne sont toutefois pas propres à démontrer le caractère abusif de la démarche du bailleur. De fait, les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire (arrêt 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1).
Que les recourants aient continué, jusqu'à ce jour, à payer les ÏoyersÜus n'est pas non plus déterminant. Il est normal, en effet, qu'ils ne puissent pas jouir sans bourse délier des locaux qu'ils occupent sans droit depuis le 1er octobre 2013.
L'intérêt des recourants au maintien des contrats de bail, compte tenu des travaux d'aménagement effectués - 200'000 fr. selon eux - ne saurait être ignoré. Toutefois, cet élément ne suffit pas à rendre le congé abusif et à reléguer à l'arrière-plan l'intérêt de l'intimé à recevoir le loyer à l'échéance (cf. l'arrêt 4A 108/2012 du 11 juin 2012 consid. 4.4).
Ne sont pas non plus pertinentes les circonstances dans lesquelles la garantie de loyer a été constituée.
De même, que l'intimé, aux dires des recourants, ait toléré auparavant des retards ou des paiements par acomptes n'apparaît en rien décisif. S'agissant précisément d'une simple tolérance, les recourants ne pouvaient pas exiger qu'elle se perpétuât. Dûment sommés de payer les loyers en souffrance et avertis du risque qu'ils couraient en n'obtempérant pas à l'injonction du bailleur, il ne leur restait pas d'autre parti que de s'exécuter. Ne l'ayant pas fait, ils sont malvenus d'en imputer a posteriori la responsabilité à l'intimé.

4.3. Dans ces conditions, l'expulsion des recourants, prononcée dans le cadre de la procédure des cas clairs et confirmée par la Cour d'appel civile, n'apparaît pas contraire au droit fédéral.
Quant à la conclusion subsidiaire des recourants visant à ce qu'un délai au 31 décembre 2014 leur soit accordé pour quitter et libérer les lieux, elle n'est pas recevable, faute d'une motivation suffisante. L'autorité précédente a du reste renvoyé la cause au juge de paix pour qu'il fixe aux recourants un nouveau délai à cette fin.

5.
Les frais de la procédure fédérale seront supportés solidairement par les recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé, qui n'a pas été invité à déposer une réponse, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 28 mai 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Carruzzo