

Tribunal fédéral - 4A_625/2017
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 12 mars 2018

Résiliation ; expulsion ;
procédure ; bail
commercial

Action en annulation du
congé ; qualité pour agir
des colocataires

Requête d'expulsion en cas
clair ; procédure pendante
en annulation du congé

Art. 271 ss CO ; 70, 257 CPC

En matière d'**action en annulation du congé**, les **colocataires** forment en principe une **consortité nécessaire** ; il suffit cependant **que tous les colocataires soient parties au procès**, d'un côté ou de l'autre ; un colocataire a donc **qualité pour agir seul pour autant qu'il assigne le ou les autres colocataires aux côtés du bailleur** ; en l'espèce, seuls deux des trois colocataires ont interjeté appel ; les recourants soutiennent que le troisième locataire est un homme de paille ; cette circonstance ne saurait toutefois remédier à l'absence de l'ensemble des colocataires dans la procédure d'appel (consid. 3).

Une requête en **expulsion du locataire** selon la procédure en **cas clair** est admissible même lorsque **le locataire a attaqué le congé** donné par le bailleur et que cette **procédure est pendante** (consid. 4).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Klett et Hohl.
Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

1. X. Sàrl,
2. Y.,
tous les deux représentés par Me Denis Weber,

recourants,

contre

A. SA,
représentée par Me Cyrille Piguet,

intimée,

Objet

bail à loyer; expulsion de locataires,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 30 octobre 2017 (JL17.009853-171132 483).

Faits :

A.

A.a. A compter du 1er janvier 2016, A. SA (ci-après: la bailleresse) a remis à bail à X. Sàrl, Y. et Z. (ci-après, pris ensemble: les locataires) un espace showroom à... pour un loyer mensuel de 3'279 fr., avec un acompte de charges de 267 fr. en sus.

Par courrier du 21 novembre 2016, les loyers et frais accessoires des mois d'octobre et novembre 2016 n'ayant pas été payés, la bailleresse a sommé les locataires de lui payer le montant de 8'163 fr. 85 dans un délai de 30 jours, les menaçant de résilier le bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO à défaut de paiement dans le délai imparti.

Les locataires ne s'étant pas acquittés du montant réclamé, la bailleresse a résilié le bail le 19 janvier 2017, par avis recommandés sur formule officielle, avec effet au 28 février 2017.

A.b. Le 6 février 2017, X. Sàrl a invoqué des défauts et fait valoir en compensation des factures demeurées impayées par la bailleresse. Elle a en outre fait notifier à la bailleresse un commandement de payer de 194'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 février 2017, en indiquant comme cause une facture du 1er février 2017.

La bailleresse a fait opposition totale au commandement de payer et a indiqué aux locataires, par courrier du 15 février 2017, qu'elle n'avait jamais reçu de facture, qu'elle ignorait la nature du montant réclamé et qu'elle requérait une copie de la facture dont ils se prévalaient.

A.c. Par requête du 16 février 2017 adressée à la commission de conciliation, X. Sàrl a ouvert action en annulation de la résiliation du bail, subsidiairement en prolongation de celui-ci.

Par requête de conciliation du 15 mai 2017 adressée au Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, les locataires ont ouvert action en paiement contre la bailleresse, pour un montant de 100'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2016.

B.

B.a. Le 6 mars 2017, la bailleresse a requis du juge de paix du district de Morges l'expulsion des locataires selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC). Les locataires se sont déterminés sur cette requête le 15 mai 2017, concluant à son rejet.

Par ordonnance du 14 juin 2017, le juge de paix a ordonné aux trois locataires de restituer les locaux d'ici au vendredi 30 juin 2017, à midi.

B.b. Seuls deux locataires, soit X. Sàrl et Y., ont interjeté appel contre l'ordonnance du 14 juin 2017.

Statuant le 30 octobre 2017, la Cour d'appel civile du tribunal cantonal du canton de Vaud a déclaré l'appel irrecevable et, par surabondance, l'a rejeté en ce qui concerne la compensation.

C.

Contre l'arrêt de la Cour d'appel civile, qui leur a été notifié le 3 novembre 2017, X. Sàrl et Y. ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 29 novembre 2017. Ils ont conclu préalablement à l'octroi de l'effet suspensif au recours, principalement à la réforme de l'arrêt, en ce sens que l'ordonnance du 14 juin 2017 soit annulée et la requête d'annulation de la résiliation du bail du 15 mai 2017 soit instruite, subsidiairement à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause aux autorités cantonales pour nouveau jugement. Ils se plaignent de violation des art. 70 al. 1 et 257 CPC et de déni de justice.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 4 décembre 2017.

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

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre une décision ordonnant l'expulsion de locataires selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 72 al. 1 LTF), soit une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par une autorité cantonale supérieure (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF; ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386), le recours est recevable.

2.

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal ou, cas échéant, à l'état de fait qu'il aura rectifié (art. 97 al. 1, 105 al. 2 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Il y a d'abord lieu d'examiner la question de l'irrecevabilité de l'appel, pour défaut de qualité pour agir.

3.1. Selon la jurisprudence, **l'action en annulation de la résiliation du bail est une action formatrice: en contestant la résiliation que lui a notifiée le bailleur, le locataire cherche à maintenir le rapport de droit qui les lie. Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun**, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Ainsi, **les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble** (art. 70 al. 1 CPC) : l'action formatrice ne saurait en effet conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires (ATF 140 III 598 consid. 3.2; arrêt 4A_689/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1). Toutefois, **le principe de l'action commune souffre des tempéraments, en particulier en cas d'actions formatrices, en ce sens qu'il suffit que tous les colocataires soient parties au procès, d'un côté ou de l'autre. En cas de désaccord entre eux, un colocataire a donc qualité pour agir seul pour autant qu'il assigne aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui ne veulent pas contester la résiliation.** Le droit de s'opposer à une résiliation abusive garanti par le droit du bail répond à un besoin de protection sociale (ATF 140 III 598 consid. 3.2; arrêt 4A_689/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a retenu que X. Sàrl, Y. et Z. étaient colocataires du bail objet de la procédure et qu'ils étaient donc consorts nécessaires au sens de l'art. 70 al. 1 CPC. Comme seuls deux d'entre eux avaient interjeté appel (X. Sàrl et Y.), sans agir à l'encontre du troisième colocataire (Z.), l'appel était irrecevable pour défaut de qualité pour agir.

3.3. **A l'appui de leur recours, les locataires recourants soutiennent que Z. est un homme de paille qui n'a jamais pris part à la gestion de X. Sàrl** et qu'il était représenté par Y. pour la procédure d'appel, dans le cadre d'un rapport de gestion d'affaires sans mandat.

3.4. **Par cette argumentation, les recourants ne contestent pas qu'un colocataire, soit Z., n'est pas partie à la procédure, alors que la validité de la résiliation du bail est en cause. La représentation et la gestion d'affaires sans mandat dont ils se prévalent ne sauraient remédier à cette carence, puisque ces institutions n'écartent pas la nécessité pour une personne d'agir ou d'être assignée en justice comme partie.** Partant, la cour cantonale n'a aucunement violé le droit en retenant l'irrecevabilité de l'appel.

4.

Bien que l'irrecevabilité découlant du défaut de qualité pour agir (consid. 3) scelle le sort de la cause, il est précisé à titre superfétatoire que les autres griefs soulevés par les recourants, soit le déni de justice et la violation de l'art. 257 CPC, tombent également à faux.

D'une part, il ne saurait y avoir déni de justice, dans la mesure où le juge de paix saisi de la requête d'expulsion, fondé à examiner la validité du congé à titre préjudiciel (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt 4A_557/2017 du 21 février 2018 consid. 3.2 et 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1), a matériellement statué sur la requête provisionnelle en annulation du congé et sur la créance opposée en compensation dans le cadre de son ordonnance du 14 juin 2017.

D'autre part, **une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs étant admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante** (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt 4A_557/2017 du 21 février 2018 consid. 3.2 et 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1), il n'y a pas violation de l'art. 257 CPC.

5.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté.

Les frais de la présente procédure sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à répondre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

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

Lausanne, le 12 mars 2018

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

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt