

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 septembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____ **SA**, à Prilly, requérante et bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 13 juillet 2012 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____ et **I.**_____, à Prilly, tous deux intimés et locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 juillet 2012, communiquée le 17 juillet 2012 aux parties, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête d'expulsion déposée par la bailleresse X. _____ SA (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires de la bailleresse et mis ceux-ci à sa charge (II et III), dit que l'indemnité du conseil d'office des locataires J. _____ et I. _____ sera arrêtée ultérieurement (III), dit que la bailleresse versera aux locataires la somme de 800 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (V) et rayé la cause du rôle (VI).

En droit, le premier juge a considéré que l'expulsion des locataires ne pouvait être ordonnée, dès lors que la résiliation de leur contrat de bail apparaissait nulle, les photocopies des formules officielles de résiliation versées au dossier n'étant pas signées.

B. Par mémoire du 23 juillet 2012, X. _____ SA a fait appel de cette ordonnance, prenant, avec suite de frais, les conclusions suivantes :

- « I. L'ordonnance du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois du 13 juillet 2012 est annulée.
- II. Les résiliations de bail du 20 février 2012 pour l'échéance du 31 mars 2012 sont valables et considérées comme définitives et exécutoires.
- III. Les intimés occupent actuellement l'appartement litigieux sans droit et ordre leur est donné de le quitter, avec tous les biens s'y trouvant, dans l'ultime délai qui leur sera fixé par la Cour de céans, ceci sous réserve de la menace de l'art. 292 CPS.
- IV. A défaut de respecter l'ultime délai qui leur sera fixé, les intimés pourront être contraints de libérer les lieux par la voie de l'exécution forcée (exécution directe), le Juge de l'exécution étant habilité à prévoir une mesure de contrainte, ceci avec l'aide de la force publique s'il le faut. »

L'appelante a par ailleurs requis la production en mains des intimés des formulaires officiels de résiliation, dûment signés par le mandataire de l'appelante, qui leur ont été adressés en date du 20 février 2012.

Par mémoire du 31 juillet 2012, J._____ et I._____ se sont déterminés sur l'appel, concluant, avec suite de frais, à son rejet.

Les intimés ont par ailleurs requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

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

a) X._____ SA, bailleresse, et J._____, locataire, ont conclu, le 25 janvier 2010, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Prilly. Le contrat a été conclu pour une durée initiale limitée, du 1^{er} avril au 1^{er} octobre 2010, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 1'030 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 110 fr. compris.

Par courrier adressé le 16 janvier 2012 à J._____ et à son épouse I._____ sous pli recommandé, la bailleresse a mis ceux-ci en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 5'650 fr. - correspondant à l'arriéré des loyers dus pour les mois de septembre 2011 à janvier 2012 par 5'150 fr. (1'030 fr. x 5) ainsi qu'à une indemnité et à des frais de la créancière par 500 fr. -, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220).

J._____ et I._____ n'ont pas versé le montant réclamé dans le délai qui leur était imparti à cet effet.

Par formule officielle du 20 février 2012, adressée le même jour sous pli recommandé à J._____ et à I._____, la bailleuse a résilié leur bail pour le 31 mars 2012. La formule indique qu'il s'agit d'une résiliation pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). Les plis recommandés ont été retirés le 21 février 2012 par leur destinataire. Les photocopies des formules officielles de résiliation de bail figurant au dossier ne sont pas signées.

b) aa) Les loyers impayés des mois de juin à octobre 2011, par 5'150 fr. (1'030 fr. x 5), ainsi que l'indemnité selon les art. 97 al. 1, 103 et 106 CO et les frais de la créancière y relatifs, par 500 fr., ont fait l'objet d'un acte de défaut de biens établi le 26 janvier 2012 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois.

Les loyers des mois de novembre et décembre 2011, par 2'060 fr., ainsi que l'indemnité selon les art. 97 al. 1, 103 et 106 CO et les frais de la créancière y relatifs, par 200 fr., ont fait l'objet d'un acte de défaut de biens établi le 26 mars 2012 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois.

bb) Le 7 mars 2012, un commandement de payer a été notifié à J._____ par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois ; sous « cause de l'obligation », le commandement de payer mentionne les loyers impayés pour les mois de janvier à mars 2012, par 3'090 fr., ainsi qu'une indemnité selon les art. 97 al. 1, 103 et 106 CO et des frais de la créancière, par 300 francs. J._____ n'a pas fait opposition à ce commandement de payer.

Le même jour, un commandement de payer a été notifié à I._____ par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois ; sous « cause de l'obligation », ce commandement de payer mentionne le loyer impayé du mois de mars 2012, par 1'030 fr., ainsi qu'une indemnité

selon les art. 97 al. 1, 103 et 106 CO et des frais de la créancière, par 100 francs. I. _____ n'a pas fait opposition à ce commandement de payer.

Le 9 mars 2012, un second commandement de payer a été notifié à I. _____ par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois ; sous « cause de l'obligation », le commandement de payer mentionne les loyers impayés pour les mois de septembre 2011 à février 2012, par 6'180 fr., ainsi qu'une indemnité selon les art. 97 al. 1, 103 et 106 CO et des frais de la créancière, par 600 francs. I. _____ n'a pas fait opposition à ce commandement de payer.

c) Par requête du 5 avril 2012, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois à l'encontre de J. _____ et I. _____, prenant, avec suite de frais, les conclusions suivantes :

- « I. Les résiliations de bail du 20 février 2012 à l'échéance du 31 mars 2012 sont valables et considérées comme définitives et exécutoires.
- II. Les défendeurs occupent actuellement l'appartement litigieux sans droit et ordre leur est donné de le quitter, avec tous les biens s'y trouvant, dans l'ultime délai qui leur sera fixé par la Justice de paix de céans, ceci sous réserve de la menace de l'art. 292 CPS.
- III. A défaut de respecter l'ultime délai qui leur sera fixé, les défendeurs pourront être contraints de libérer les lieux par la voie de l'exécution forcée (exécution directe), le Juge de l'exécution étant habilité à prévoir une mesure de contrainte, ceci avec l'aide de la force publique, s'il le faut. »

Une audience a eu lieu le 3 juillet 2012 en présence du mandataire de la bailleuse et du locataire, assisté de son conseil.

En droit :

1. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élève à 1'030 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 110 fr. compris. Alors que la bailleuse requiert l'expulsion des locataires, ceux-ci souhaitent pouvoir rester dans l'appartement, soit le maintien du bail qui se renouvelle de six mois en six mois, mais peut être résilié par chaque partie pour l'échéance moyennant un préavis de trois mois. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

Déposé le 23 juillet 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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^e 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 6 ss ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'appelante requiert la production en mains des intimés des formulaires officiels de résiliation, dûment signés, qui leur ont été adressés en date du 20 février 2012. Cela étant, l'appelante admet elle-même que la problématique du défaut de signature a été soulevée lors de l'audience ; il appartenait dès lors à l'appelante, qui était dans l'impossibilité de produire un exemplaire signé, de requérir immédiatement et formellement la production en mains des intimés de l'original des résiliations qui leur avaient été adressées. Contrairement à ce qu'elle allègue, il n'apparaît pas au dossier, ni à la lecture de la décision, que l'appelante l'ait fait. Elle ne saurait dès lors réparer son omission en procédure d'appel, les conditions de l'art. 317 al. 1 let. a et b CPC n'étant pas réalisées.

Au surplus, c'est en vain que l'appelante se prévaut à cet égard de l'arrêt CACI 23 février 2012/91. Dans cette affaire, les locataires n'avaient soulevé qu'en deuxième instance le moyen tiré du vice de la commination et le bailleur n'avait pas de motif de faire porter l'instruction sur ce point en première instance, raison pour laquelle il a été donné suite à la réquisition de production de pièces, les conditions de l'art. 317 al. 1 let. b CPC étant alors réalisées. Il en va différemment dans la présente espèce, où, comme déjà exposé, la problématique du défaut de signature de la commination a été discutée en première instance.

Il découle de ce qui précède que la requête de production de pièces de l'appelante doit être rejetée. Il sera donc statué sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. a) L'appelante soutient en substance que toutes les conditions permettant de prononcer l'expulsion des intimés sont satisfaites. Il fait ainsi grief au premier juge d'avoir rejeté sa requête au motif que les photocopies des formules officielles de résiliation du contrat de bail notifiées aux locataires versées au dossier n'étaient pas signées.

b) Aux termes de l'art. 257d al. 1 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

L'avis comminatoire et le congé doivent donc être donnés par écrit, ce qui signifie qu'ils doivent être signés de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). La commination et la résiliation qui ne respectent pas cette règle de forme sont nulles (art. 266o CO ; Wessner, in

Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, in Zürcher Kommentar, 4^e éd., Zurich 1995, n. 35 ad art. 257d CO ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), in JT 2012 III 37, spéc. n. 17, p. 43 ; CACI 23 février 2012/91).

Il appartient au bailleur de prouver qu'il a envoyé le formulaire officiel de résiliation (Lachat, op. cit., p. 628) et que cette résiliation respectait la forme écrite (art. 8 CC).

La nullité de la résiliation peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, pp. 627-628 ; Wessner, op. cit., n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, op. cit., n. 35 ad art. 257d CO). Le Tribunal fédéral a admis qu'il puisse y avoir abus de droit de la part du locataire à invoquer l'inefficacité du congé donné le dernier jour du délai comminatoire, lorsqu'il n'a en toute hypothèse jamais eu l'intention de s'acquitter du loyer arriéré, ni même des loyers futurs (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 et les réf. citées ; TF 4C.88/2003 du 1^{er} juillet 2003 c. 3.2, in SJ 2004 I 27 ; TF 4C.124/2005 du 26 juillet 2005, in Droit du bail 2006, n. 5). Il n'y a cependant abus de droit que dans la situation claire du locataire qui admet devoir payer le loyer demandé, mais annonce ne pas vouloir le faire sans autre justification. Tel n'est pas le cas lorsque le locataire considère, dans une situation peu claire, que l'arriéré réclamé n'est pas dû en raison des accords intervenus précédemment entre parties, qui portent notamment sur une réduction du loyer en cause (CREC I 30 juillet 2010/408, in Cahiers du bail 2011, p. 21 ; Colombini, op. cit., n. 49d, p. 58). On peut de même admettre un abus de droit à se prévaloir d'un vice de forme de la résiliation, s'il est établi que le locataire, au vu de son attitude, démontre qu'il n'entend pas régler le loyer arriéré, ni même les loyers futurs.

c) En l'espèce, l'appelante n'a pas apporté la preuve que la résiliation de bail du 20 février 2012 respectait la forme écrite, les photocopies des formules officielles de résiliation du contrat de bail notifiées aux locataires versées au dossier n'étant pas signées. La seule

affirmation du mandataire de l'appelante ne fait pas la preuve du respect de la forme écrite.

Reste à déterminer si les intimés commettent un abus de droit en se prévalant de ce vice de forme.

A cet égard, il résulte du dossier que les arriérés de loyers de juin à octobre 2011 ont fait l'objet d'un acte de défauts de biens du 26 janvier 2012 et ceux de novembre et décembre 2011 d'un acte de défaut de biens du 26 mars 2012 ; les loyers de janvier à mars 2012 ont quant à eux fait l'objet d'un commandement de payer du 7 mars 2012, lequel n'a pas été frappé d'opposition. Il apparaît de surcroît que les locataires ne se sont pas acquittés des arriérés de loyer figurant dans l'avis comminatoire, ni même des loyers ultérieurs. L'appelante affirme ainsi, sans être contredite dans la réponse, que les loyers demeurent impayés depuis le 1^{er} septembre 2011. Dans ces circonstances, les intimés abusent de leur droit en se prévalant de la nullité du congé.

Il en découle que rien ne s'oppose à ce que l'expulsion des locataires soit prononcée. Bien fondé, le moyen de l'appelante doit être admis.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'il sera ordonné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Prilly et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Les frais judiciaires de première instance des locataires, par 360 fr., seront laissés à la charge de l'Etat, ceux-ci plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Vu l'issue du litige, les locataires verseront à la bailleresse la somme de 600 fr. (art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23

novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de première instance (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance des intimés, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat, ceux-ci plaidant également en deuxième instance au bénéfice de l'assistance judiciaire (cf. infra c. 5).

Vu le sort de l'appel, les intimés verseront à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 7 TDC) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

5. L'indigence des intimés étant avérée et leur cause n'étant pas dépourvue de toute chance de succès, leur requête d'assistance judiciaire doit être admise ; l'assistance judiciaire doit leur être accordée dans la mesure suivante : exonération d'avance, exonération des frais judiciaires et assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Christian Bacon.

Le conseil d'office des intimés a déposé, le 12 septembre 2012, une liste des opérations, dont il ressort que lui-même a consacré une heure à la procédure d'appel et son stagiaire 5,7 heures, ce qui paraît justifié vu l'ampleur du litige et le travail accompli. Au tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire (art. 2 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010, RSV 211.02.3]), l'indemnité d'honoraires doit être fixée à 871 fr. 50, TVA comprise. Les débours peuvent être retenus à hauteur des montants annoncés, soit 21 fr. 60, TVA comprise. Aussi, l'indemnité d'office de Me Christian Bacon doit être arrêtée à 893 fr. 10.

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. L'ordonnance est réformée comme il suit :

- I. ordonne à J._____ et I._____ de quitter et rendre libres pour le 31 octobre 2012, à midi, les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Prilly (appartement n° [...] de 3 pièces + cave) ;
- II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :
 - a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;
 - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ;
- III. laisse les frais judiciaires, par 360 fr. (trois cents soixante francs), à la charge de l'Etat ;
- IV. dit que J._____ et I._____, solidairement entre eux, verseront à X._____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens ;
- V. dit que l'indemnité d'office de Me Christian Bacon sera arrêtée ultérieurement, les bénéficiaires de l'assistance judiciaire étant, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus

au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

III. La requête d'assistance judiciaire des intimés est admise pour la procédure d'appel, le bénéfice de l'assistance judiciaire leur étant accordé dans la mesure suivante :

- a) exonération d'avances ;
- b) exonération de frais judiciaires ;
- c) assistance d'un avocat d'office en la personne de Me Christian Bacon.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs) pour les intimés, sont laissés à la charge de l'Etat.

V. Les intimés J._____ et I._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante X._____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'indemnité d'office de Me Christian Bacon, conseil des intimés, est arrêtée à 893 fr. 10 (huit cent nonante-trois francs et dix centimes) pour la procédure d'appel, TVA et débours compris.

VII. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

VIII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jean-François Pfeiffer (pour X. _____ SA)
- Me Christian Bacon (pour J. _____ et I. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

Le greffier :