

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er décembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Bendani et M. Stoudmann, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.Y.**_____ **et** **B.Y.**_____, tous deux à Nyon, intimés, contre l'ordonnance rendue le 28 septembre 2015 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____ **SA**, à Genève, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 septembre 2015, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à B.Y._____ et A.Y._____ de quitter et de rendre libres pour le vendredi 30 octobre 2015, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de trois pièces au 3^e étage et garage au rez-de-chaussée [n° 22]) (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 300 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 300 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 considéré que B.Y._____ et A.Y._____, parties locataires, n'avaient pas apporté d'éléments suffisants permettant d'exclure l'application de la procédure pour les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et de faire échec au prononcé de leur expulsion selon la procédure sommaire. En particulier, il a estimé que les mises en demeure, non réclamées, étaient valables, les parties locataires devant s'attendre à les recevoir compte tenu du retard dans le paiement de leur loyer.

B. a) Par acte du 7 octobre 2015, B.Y._____ et A.Y._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi

de la cause devant la Juge de paix pour nouvelle décision. Ils ont en outre requis l'effet suspensif à leur appel.

Par avis du 9 octobre 2015, le Juge délégué de la Cour de céans a informé B.Y._____ et A.Y._____ que l'appel avait un effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC).

b) Le 23 novembre 2015, D._____SA a déposé un mémoire de réponse, concluant au rejet de l'appel.

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

1. B.Y._____ et A.Y._____, parties locataires, et D._____SA, partie bailleresse, sont liés par deux contrats de bail conclus le 27 octobre 2014 et portant respectivement sur l'usage d'un appartement de trois pièces situé au 3^e étage du bâtiment sis [...] et sur l'usage d'un garage (n° 22) situé au rez-de-chaussée du même bâtiment. Il est prévu que les contrats déploient leurs effets du 16 novembre 2014 au 15 novembre 2019. Le loyer mensuel brut pour l'appartement s'élève à 1'990 fr. et inclut un acompte pour frais de chauffage et d'eau chaude, par 150 fr., et un acompte pour frais d'exploitation, par 190 francs. Quant au loyer du garage, il s'élève mensuellement à 150 francs. Les loyers sont dus par avance au premier jour du mois d'échéance (cf. art. 5.2 des contrats de bail).

2. Par courriers recommandés du 11 mai 2015 adressés à chacun des locataires, la bailleresse, représentée par la régie immobilière [...], à [...], les a mis en demeure de payer un montant de 2'080 fr. correspondant aux loyers du mois de mai 2015, échus au 1^{er} mai 2015, ainsi qu'à des frais de rappel. La bailleresse a en outre signifié aux locataires que ce montant devait être payé dans un délai de trente jours à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : droit des

obligations] ; RS 220). Les deux courriers recommandés comportaient les signatures par fac-similé (signatures « scannées »), pour [...], des dénommés [...] et [...], et non leurs signatures manuscrites.

Le 20 mai 2015, les courriers recommandés ont été retournés à leur expéditeur avec la mention « non réclamé ».

3. Par courriers recommandés du 23 juin 2015 adressés à chacun des locataires, la bailleresse leur a signifié, au moyen de formules officielles et en application de l'art. 257d CO, la résiliation des contrats de bail, avec effet au 31 juillet 2015.

Le 2 juillet 2015, les courriers recommandés ont été retournés à leur expéditeur avec la mention « non réclamé ».

4. Le 6 août 2015, la bailleresse a saisi la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la Juge de paix) d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires des locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...].

Le 4 septembre 2015, les locataires se sont déterminés sur la requête, concluant à son irrecevabilité. A l'appui de leurs déterminations, ils ont en particulier exposé que la situation ne constituait pas un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, dès lors que les mises en demeure qui leur avaient été adressées le 11 mai 2015 étaient « vraisemblablement nulles », faute de comporter une signature manuscrite originale. Pour les locataires, les deux copies produites par la bailleresse laissaient apparaître qu'il s'agissait d'une signature « scannée », exactement identique sur les deux courriers de mise en demeure.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du 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 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 bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

Les loyers mensuels étant de 1'990 fr. au total, la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance

rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

3. a) Pour les appelants, dès lors que les avis comminatoires adressés par l'intimée le 11 mai 2015 ne respectaient pas l'exigence de la forme écrite imposée par la loi, ils seraient nuls et ne sauraient déployer d'effets.

b/aa) L'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est subordonné à l'exigence de la forme écrite, sous peine de nullité (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 35 ad art. 257d CO). Il doit ainsi respecter le prescrit des art. 12 à 15 CO en particulier s'agissant des exigences relatives à la signature (Bisang et al., SVIT-Kommentar, 2008, n. 24 ad art. 257d CO).

Aux termes de l'art. 14 al. 1 CO, la signature doit être écrite à la main par celui qui s'oblige. Celle qui procède de quelque moyen mécanique n'est tenue pour suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage, notamment lorsqu'il s'agit de signer des papiers-valeurs émis en nombre considérable (art. 14 al. 2 CO). Le recours à la signature par fac-similé n'est admis que très restrictivement. On ne saurait à cet égard reconnaître l'existence d'un usage lorsque la loi impose la forme écrite, de sorte que l'art. 14 al. 2 CO ne trouve jamais

application dans ces cas (Schönenberger/Jäggi, Zürcher Kommentar, 1973, n. 14 ad art. 14 et 15 CO). Le Tribunal fédéral a en particulier nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cas d'une majoration de loyer notifiée au moyen d'une formule officielle (cf. art. 269d al. 1 CO) comportant une signature par fac-similé (TF 4C.110/2003 du 8 juillet 2003 consid. 3.4 et 3.5).

bb) Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition constitue une règle de droit matériel que le juge doit, dans toutes les instances, appliquer d'office lorsque les circonstances de nature à créer ou à éteindre un droit en application de cette règle sont alléguées et prouvées conformément à la procédure applicable (ATF 133 III 497 c. 5.1 ; ATF 137 V 82 c. 5.6). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit (ATF 127 III 506 c. 4a).

L'exigence d'une signature manuscrite vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2).

De même, l'abus de droit a également été opposé à un couple de locataires qui se prévalaient du fait que seule une des deux mises en demeures qui avaient été adressées à chacun d'eux comportait une signature manuscrite, l'autre exemplaire n'en étant apparemment pas pourvu. Le Tribunal fédéral a rappelé à cet égard que le but de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO était de donner un délai suffisant au locataire pour régler le solde dû et de lui offrir une dernière chance d'échapper aux conséquences pénibles d'une résiliation, en ce sens qu'il doit lui être clairement indiqué quel montant il doit verser et dans quel

délai il doit le faire s'il entend éviter la résiliation de son contrat de bail. Dès lors que l'une des comminations portait la signature manuscrite, on devait admettre que l'identité de l'auteur de la manifestation de volonté n'était pas douteuse et que sa volonté était clairement exprimée (TF 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.1.2).

cc) 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).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014

consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3).

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). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

c) En l'espèce, le premier juge a reconnu l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, considérant notamment que les locataires n'avaient pas apporté d'éléments suffisants permettant d'exclure l'application de cette disposition. Il a estimé en particulier que, contrairement à ce que les locataires avaient soutenu dans leurs déterminations du 4 septembre 2015, les mises en demeure qui leur avaient été adressées le 11 mai 2015 étaient valables.

Au regard de la jurisprudence fédérale précitée, force est toutefois de constater que les arguments avancés par les appelants quant à une éventuelle nullité des mises en demeure n'étaient pas sans pertinence. D'une part, le Tribunal fédéral a déjà nié l'existence d'un usage au sens de l'art. 14 al. 2 CO dans le cadre d'une majoration de loyer signifiée au moyen d'une formule officielle munie uniquement de signatures en fac-similé (cf. consid. 3b/aa *supra*). D'autre part, quand bien

même le Tribunal fédéral a par exemple déjà reconnu l'existence d'un abus de droit à invoquer un vice de forme lorsque seul un exemplaire d'une mise en demeure adressée à des époux n'était pas muni d'une signature manuscrite (cf. consid. 3b/bb *supra*), il ne s'est cependant pas encore prononcé sur l'existence éventuelle d'un abus de droit à invoquer un vice de forme s'agissant d'une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO comportant uniquement des signatures en fac-similé.

Il s'ensuit que la situation juridique relative à la validité des mises en demeure ne pouvait être considérée comme claire sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée. Dans ces circonstances, le premier juge aurait donc dû constater l'irrecevabilité de la requête en cas clair qui lui a été remise par l'intimée en date du 6 août 2015.

4. En définitive, l'appel doit être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens que la requête en cas clair déposée le 6 août 2015 par D._____SA est irrecevable, que les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de la requérante et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

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]), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), l'avance de frais effectuée par les appelants leur étant remboursée par l'intimée.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les appelants n'en ayant pas requis et n'étant du reste pas assistés d'un mandataire professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. b CPC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La requête en cas clair déposée le 6 août 2015 par D._____SA est irrecevable.

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de D._____SA.

III. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de D._____SA.

IV. D._____SA doit rembourser à B.Y._____ et A.Y._____ leur avance de frais à concurrence de 200 fr. (deux cents francs).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 décembre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

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. et Mme B.Y._____ et A.Y._____
- M. Mikaël Ferreiro, aab. (pour D._____SA)

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), 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 Nyon

Le greffier :