

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juillet 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Merkli et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.M.**_____, à Renens, et **B.M.**_____, à Renens, intimés contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 mai 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 mai 2018, envoyée pour notification le 11 mai 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à B.M. _____ et A.M. _____ (ci-après : les locataires ou les parties locataires) de quitter et rendre libres pour le vendredi 8 juin 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4,5 pièces au 7^e étage + cave, places de parc extérieure n° 37 et intérieures n°s 62 et 63), 1020 Renens (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de D. _____ (ci-après : la bailleuse ou la partie bailleuse), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils s'en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais et dépens (IV, V ,VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré, contrairement à ce que soutenaient les locataires, que la cause relevait du cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. En effet, il a retenu que H. _____, soit une entité distincte de la bailleuse, avait agi en qualité de représentante de D. _____ aussi bien en ce qui concernait la signature des baux litigieux que celle des mises en demeure, les bulletins de versement joints à ces mises en demeure étant clairement libellés au nom de D. _____. En outre, vu la teneur du courrier du 5 janvier 2018 aux termes duquel la bailleuse informait les locataires du fait que tous les versements effectués depuis le 1^{er} janvier 2018 seraient considérés comme des indemnités pour occupation illicite, il ne pouvait s'agir, comme le prétendaient les locataires, d'un bail tacite. Enfin, le premier juge a retenu que, faute pour les locataires d'avoir allégué un quelconque événement exceptionnel, il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail

n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire, de sorte que le congé était valable.

B. Par acte du 24 mai 2018, A.M._____ et B.M._____ ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, principalement à la nullité, subsidiairement à l'inefficacité, encore plus subsidiairement à l'annulation, des résiliations de bail qui leur ont été notifiées le 23 novembre 2017 pour l'appartement de 4,5 pièces et les places de parc extérieure et intérieures sis à [...], 1020 Renens. Subsidiairement, ils ont conclu à la réforme de l'ordonnance en ce sens que les conclusions prises en première instance par D._____ soient déclarées irrecevables. Encore plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision.

Par ordonnance du 6 juin 2018, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a accordé aux locataires le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 23 mai 2018 pour la procédure d'appel.

Par réponse du 11 juin 2018, D._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 31 mai 2017, la bailleresse a remis à bail aux locataires un appartement de 4,5 pièces au 7^e étage de l'immeuble dont elle est propriétaire sis à [...], 1020 Renens, avec effets au 1^{er} juin 2017, pour un loyer de 992 fr. par mois, plus un acompte de 152 fr. pour les frais de chauffage et eau chaude et de 206 fr. par mois pour les frais accessoires, soit un loyer brut mensuel total de 1'350 francs.

Par contrats de location de places de parc pour le stationnement de véhicules du 31 mai 2017, la bailleresse a également

remis à bail aux locataires une place de parc extérieure n° 37 et deux places de parc intérieures n^{os} 62 et 63 de l'immeuble sis à [...], 1020 Renens avec effets au 1^{er} juin 2017, pour un loyer de 40 fr. par mois pour la place extérieure et de 90 fr. par mois pour chacune des places intérieures.

Les baux précités indiquent que le bailleur est « [...] » et son adresse « H. _____, [...] ». Ils sont rédigés sur papier en-tête de H. _____ et signés par « H. _____, Service Immobilier ».

2. Dès le 1^{er} octobre 2017, les locataires n'ont plus réglé les loyers dus pour l'appartement et les places de parc.

Par courriers recommandés et plis simples du 16 octobre 2017, notifiés à chacun des locataires le 23 octobre 2017, ces derniers ont été mis en demeure, conformément à l'art. 257d CO, de s'acquitter du loyer de l'appartement et des places de parc relatif à la période du 1^{er} au 31 octobre 2017, d'un montant total de 1'570 fr., dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail serait résilié. Lesdits courriers ont été réalisés par H. _____, sur son propre papier en-tête, et les bulletins de versement qui y sont joints désignent D. _____ en tant que bénéficiaire.

3. Le 23 novembre 2017, aucun paiement intégral ou partiel ne lui étant parvenu, la bailleuse a notifié, par courriers recommandés et sous plis simples adressés à chacun des locataires, des résiliations, sur formulaires officiels, des contrats de bail portant sur l'appartement et les trois places de parc susmentionnés. Lesdites résiliations mentionnent sous la rubrique « Bailleur ou représentant » : « D. _____ Représentée par Service immobilier [...] » et sont signées par « H. _____, D. _____, Service Immobilier ».

4. Le 28 novembre 2017, la bailleuse a envoyé à chacun des locataires, par courrier recommandé et sous pli simple, une convocation pour l'état des lieux de sortie non-libératoire pour quitter le logement le mercredi 3 janvier 2018 à 15h00.

Le 6 décembre 2017, les locataires ont requis l'annulation des résiliations susmentionnées.

Le 6 décembre 2017, la bailleresse a réceptionné les loyers pour l'appartement et les places de parc des mois d'octobre et novembre 2017, pour un montant total de 3'140 francs.

Le 11 décembre 2017, la bailleresse a confirmé aux locataires le maintien des résiliations du 23 novembre 2017.

5. Le 14 décembre 2017, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé.

6. Le 3 janvier 2018 à 15h00, les locataires n'ont pas quitté et rendu libres l'appartement et les places de parc litigieuses.

Le 4 janvier 2018, la bailleresse a réceptionné les loyers pour l'appartement et les places de parc du mois de décembre 2017, d'un montant total de 1'570 francs.

Par courrier du 5 janvier 2018, la bailleresse a informé les locataires que les futurs versements qui seraient faits à la bailleresse dès le 1^{er} janvier 2018 seraient considérés comme des indemnités d'occupation illicite.

A ce jour, les locataires n'ont pas restitué l'appartement et les places de parc.

7. Par requête d'expulsion du 10 janvier 2018, la bailleresse a saisi le juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer, avec suite de frais et dépens, l'expulsion des locataires de l'appartement et des places de parc sis [...], 1020 Renens.

Les locataires se sont déterminés par écrit le 26 avril 2018 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises

par la bailleresse au pied de sa requête et à ce que les résiliations de bail portant sur l'appartement et les places de parc soient déclarées nulles, subsidiairement soient déclarées inefficaces et encore plus subsidiairement soient annulées.

Les locataires personnellement, assistés de leur conseil commun, et les représentants de la bailleresse ont été entendus par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois à l'audience du 26 avril 2018.

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).

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 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 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). Le délai d'appel ou de recours est respecté lorsque l'appel ou le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le

transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance dans une cause patrimoniale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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_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 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

2.2 En l'espèce, les appelants ont produits un lot de 13 pièces à l'appui de leur acte d'appel. S'agissant de pièces de forme et de pièces qui figuraient d'ores et déjà au dossier de première instance, elles sont dès lors recevables.

3.

3.1 Les appelants soutiennent que la société H._____ étant une société distincte de la bailleresse, D._____, les mises en demeure du 16 octobre 2017 auraient été effectuées par la première nommée en son propre nom, de sorte que la bailleresse ne leur aurait pas notifié d'avis comminatoire avant de résilier le bail en application de l'art. 257 al. 1 et 2 CO. Ainsi, la résiliation des baux serait nulle et, compte tenu des questions juridiques soulevées, les conditions requises pour qualifier la cause de cas clair ne seraient pas réunies.

3.2 L'intimée conteste le raisonnement des appelants et considère pour sa part que la légitimation active lui serait acquise par la remise de l'extrait du Registre foncier. Les baux à loyer auraient quant à eux été ratifiés au nom de cette société par l'établissement des contrats par la H. _____ agissant en qualité de représentante tant par la signature des baux à loyer que par l'émission des actes formateurs de la sommation et de résiliations. Selon l'intimée, il ne pouvait y avoir aucun doute dans l'esprit des locataires sur le fait que la H. _____ était la répondante de la société propriétaire D. _____, au vu de l'administration et respectivement de la conclusion du contrat.

4.

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

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

4.2 Le gérant d'immeubles n'est pas partie au contrat de bail. Il n'est que le mandataire, le représentant du bailleur. Ce mandataire est tenu de sauvegarder les intérêts du bailleur ; il accomplit tous les actes nécessaires à l'administration de l'immeuble. Les bailleurs peuvent confier à un représentant le soin de donner le congé. Pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation ; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (Higi, *in* Commentaire zurichois, 3^e éd., n. 71 *ad* Remarques préalables aux art. 266-266o CO ; CACI 21 janvier 2013/45, consid. 3.1.3).

4.3 La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées).

4.4 En l'espèce, les appelants soutiennent que c'est D. _____ qui est propriétaire du logement et des places de parc qu'ils occupent et que c'est avec cette dernière qu'ils ont conclu les baux litigieux. Or, il ressort de l'intitulé des baux que D. _____ avait pour adresse H. _____ et donc qu'elle était représentée par cette dernière. C'est d'ailleurs H. _____ qui a signé les baux en question, ce qui montre bien qu'elle agissait en qualité de représentante de la société propriétaire, avec l'accord de celle-ci. Les locataires n'ont du reste à aucun moment remis en cause la légitimité de la signataire des contrats et ont ainsi implicitement reconnu l'existence des pouvoirs conférés à H. _____, Service Immobilier. On peut aussi voir que les résiliations ont été faites par D. _____ représentée par le Service Immobilier, soit par H. _____, dont le sceau figure sous la rubrique « Signature », sans que les locataires aient remis en cause cette représentation.

On ne saurait donc retenir, quoi qu'en disent les appelants, que les locataires ignoraient que la bailleresse était représentée par H._____ et considérer que les avis comminatoires rédigés uniquement par cette dernière n'auraient pas été notifiés valablement aux locataires. En tout état de cause, les locataires devaient inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation.

Il importe peu que l'on ne dispose d'aucune procuration de D._____ en faveur de H._____, au vu des circonstances qui ont entouré la conclusion des contrats, et l'avis du premier juge, qui a considéré que H._____ avait agi en qualité de représentante de D._____ aussi bien en ce qui concerne la signature des baux que celle des mises en demeure, doit ici être entièrement confirmé, de même que l'application de la procédure applicable aux cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.

Au vu de ce qui précède, la question de savoir s'il y aurait lieu d'examiner, dans la procédure en cas clair, si le comportement des locataires (qui dénoncent une juste application des règles sur la représentation) serait contraire aux règles de la bonne foi peut demeurer ouverte.

5.

5.1 L'appel est par conséquent mal fondé et l'ordonnance attaquée doit être confirmée. Le délai pour quitter les locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier sera retourné au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour quitter l'appartement et les places de parc litigieux.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Toutefois, dès lors qu'ils sont au bénéfice de l'assistance judiciaire, ces frais seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

Les appelants devront également verser à l'intimée de pleins dépens à hauteur de 450 francs.

5.3 S'agissant du montant de l'indemnité due au conseil d'office commun des appelants, Me Adrienne Favre a déposé une liste de ses opérations le 25 juin 2018, faisant état d'un temps consacré au dossier de 2 heures et 42 minutes, ainsi que de débours d'un montant de 5 francs. Les montants annoncés ne prêtent pas le flanc à la critique. Au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Favre doit ainsi être fixée à 916 fr. 55, débours par 5 fr. et TVA sur le tout par 65 fr. 55 compris.

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

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à A.M. _____ et B.M. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], 1020 Renens (appartement de 4,5 pièces au 7^e étage + cave) et [...], 1020 Renens (place de parc extérieure n° 37 et places de parc intérieures n^{os} 62 et 63).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs) pour les appelants A.M. _____ et B.M. _____, solidairement entre eux, sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- V.** Les appelants A.M. _____ et B.M. _____, solidairement entre eux, sont les débiteurs de l'intimée D. _____ du montant de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'indemnité d'office de Me Adrienne Favre, conseil des appelants A.M. _____ et B.M. _____, est arrêtée à 916 fr. 55 (neuf cent seize francs et cinquante-cinq centimes), débours et TVA 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 :

La greffière :

Du

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

- Me Adrienne Favre (pour A.M. _____ et B.M. _____),
- Me Mikaël Ferreiro (pour D. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :