

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 février 2015

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffière : Mme Tille

Art. 2 al. 2 CC; 32 al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**_____, locataire, contre le jugement préjudiciel rendu le 23 janvier 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à Verbier, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement préjudiciel du 23 janvier 2014, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail portant sur l'appartement de deux pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis chemin [...] à Lausanne signifiée à la demanderesse Z. _____ le 29 mai 2012 pour le 30 septembre 2012 est valable sur le plan formel (I) et rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que, malgré l'omission de mentionner la cobaileresse B. _____ sur la formule de résiliation du contrat de bail, aucun élément ne permettait de considérer que V. _____ SA n'avait pas reçu, directement ou indirectement, l'autorisation de résilier le bail litigieux de la part d'B. _____. Celle-ci avait quoi qu'il en soit signé la procuration en faveur du gérant W. _____ au plus tard le 16 août 2012, ratifiant ainsi le congé signifié à la locataire.

B. Par acte du 24 octobre 2014, Z. _____ a formé appel contre ce jugement, concluant à ce qu'il soit constaté que la résiliation de son bail du 29 mai 2012 n'est pas valable (C1) et à ce qu'elle soit libérée de toutes charges compte tenu de ce qu'elle est une mère de famille sans emploi (C2). Elle a requis d'être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par réponse du 3 février 2015, D. _____, par l'intermédiaire de son conseil, a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité. Il a produit un onglet de pièces.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer du 1^{er} avril 1998, la locataire Z. _____ a pris à bail l'appartement comprenant deux pièces, une cuisine, une salle de bains et WC au 4^{ème} étage de l'immeuble sis au

chemin [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 690 fr., y compris un acompte de charges de 90 francs. Ce bail a pris effet le 1^{er} novembre 1998. Le bailleur désigné sur le contrat était D._____, représenté par la régie immobilière V._____ SA.

Par contrat du 27 septembre 2010, la locataire a sous-loué l'appartement à [...] jusqu'au mois d'octobre 2011, avec l'accord de V._____ SA.

Par lettre du 10 novembre 2011, V._____ SA a constaté que [...] logeait encore dans l'appartement malgré l'échéance du contrat de sous-location et a imparti à la locataire un délai au 15 décembre 2011 pour réintégrer les locaux, faute de quoi le bail serait résilié.

2. Le 27 décembre 2011, la nu-propriété de l'immeuble comprenant l'objet loué a été transférée par donation à [...], [...] et [...], alors que D._____ et B._____ sont devenus co-usufruitiers.

3. Le 29 mai 2012, V._____ SA a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2012. La formule de résiliation indiquait ce qui suit au regard des mots "bailleur ou représentant": "D._____ valablement représenté par la V._____ SA".

4. La locataire et le sous-locataire [...] ont contesté la résiliation du bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne par requête du 25 juin 2012.

Le 16 août 2012, une audience s'est tenue devant la Commission de conciliation, à laquelle la locataire et [...] ont comparu en qualité de demandeurs, et W._____, de V._____ SA, pour le défendeur.

Le même jour, D._____, B._____ ainsi que [...] et [...] ont signé une procuration avec pouvoir de substitution en faveur des collaborateurs de V._____ SA, "à savoir, Mme [...] et MM. W._____ et U._____". Par cette procuration, ils déclaraient élire domicile auprès de

la gérance aux fins de les représenter et d'agir en leur nom dans le cadre de la procédure en contestation du congé ordinaire et prolongation du bail ouverte devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer par la locataire Z._____.

Le 14 septembre 2012, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder après opposition, laquelle désignait en qualité de défendeurs les propriétaires [...], [...] et [...]. L'adresse mentionnée pour la locataire était "Rte [...], 1070 Lausanne".

5. Le 14 octobre 2012, la locataire a ouvert action devant le Tribunal des baux à l'encontre de D._____, pour contester le congé.

Par avis du 16 novembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a invité la locataire à produire une autorisation de procéder lui permettant d'agir contre D._____, dès lors que celui-ci n'était pas mentionné sur l'autorisation de procéder du 14 septembre 2012.

Le 27 novembre 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a délivré une nouvelle autorisation de procéder à la locataire, désignant D._____ à titre de défendeur.

Par procédé écrit du 22 mars 2013, le bailleur D._____ a conclu, en substance, au rejet de la requête et à la validité de la résiliation du bail. Reconventionnellement, il a conclu au paiement par la locataire d'une indemnité pour occupation illicite.

Par lettre du 30 avril 2013, la locataire a adressé au Tribunal des baux les réquisitions et conclusions suivantes:

- " 7. La GERANCE V._____ SA fournisse les documents justifiant de ses pouvoirs de représentation à l'audience du Préfet tel que la Présidente du tribunal des baux les avait requis le 12 décembre 2012.
8. La Présidente m'accorde un délai de détermination de 3 mois et 10 jours après que la partie averse ait levé l'ambiguïté sur ses pouvoirs de représentation.
9. La Présidente accepte, à la place du juge de paix, la jonction de cause du deuxième litige connexe que la partie adverse a d'ailleurs abordé dans ses pièces N°120, 121 et 122.

10. Me soi(en)t notifié(s) le(s) motif(s) de la résiliation du 22 mars 2013 issue du deuxième litige.
11. La partie adverse précise au tribunal le nombre de cas similaires d'augmentation de loyer qui font l'objet d'une contestation pour défaut de notification entre 2012 et 2013.
12. Soit annulée cette résiliation du 22 mars 2013 selon les articles 271 et 271a CO.
13. La Présidente m'accorde subsidiairement une prolongation du bail de celle résiliation du 22 mars 2013.
14. Dans le cas où une manipulation frauduleuse aurait été officiellement constatée, la condamnation de la partie adverse à renoncer à toute augmentation de loyer pour les 5 prochaines années.
15. La partie adverse fournisse les fonctions, compétences et cahiers des charges de Madame [...] en janvier 2011.
16. La Présidente du tribunal accepte un report de l'audience prévue le 11 juin 2013."

Le 7 mai 2013, la Présidente du Tribunal des baux a écrit à la locataire que les pouvoirs de représentation de la V. _____ SA étaient attestés par une procuration figurant au dossier de la Commission de conciliation et que les nouvelles conclusions au sujet de la résiliation du 22 mars 2013 ne pourraient qu'être déclarées irrecevables en l'absence d'une procédure de conciliation préalable.

Le 31 mai 2013, la locataire a formé les conclusions complémentaires suivantes:

- "17. que la Présidente ordonne à la partie adverse de préciser, avant l'audience du 11 juin 2013, la pièce du dossier de préfecture justifiant l'immiscion [sic] de [...] et [...] dans ce conflit.
- 18 que la Présidente ordonne à la partie adverse de justifier, avant l'audience du 11 juin 2013, la suffisance des pouvoirs prétendus par Me Salomé DAÏNA.
19. que mes arguments contestant la dispense accordée le 21 mai 2013 à Monsieur D. _____ soient pris en compte dans le cadre de votre réappréciation.
20. que la Présidente m'accorde explicitement un délai de détermination (sur le fond) similaire de 3 mois et 10 jours après que la partie adverse ait levé l'ambiguïté sur ses pouvoirs de représentation ou, à défaut, que la Présidente motive sa décision de m'avoir accordé un plus court délai de détermination du 27 mars 2013 au 17 avril 2013,
21. que la Présidente ordonne à la partie adverse de fournir, avant l'audience du 11 juin 2013, les fonctions, compétences et cahiers des charges de Madame [...] en janvier 2011 afin de s'assurer de la licéité de ses actes.

22. que la Présidente ordonne à la partie adverse de préciser au tribunal le nombre d'augmentation de loyer ainsi que ceux qui font l'objet d'une contestation pour défaut de notification entre 2012 et 2013."

Par avis du 4 juin 2013, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté, "en l'état", les réquisitions 17 à 22 de la locataire et précisé que ses arguments seraient examinés à l'audience de la cause, déjà fixée au 11 juin 2013. La locataire a formé recours auprès du Tribunal cantonal contre cet avis.

6. Lors de l'audience du 11 juin 2013, la Présidente du Tribunal des baux a imparti aux deux parties un délai au 2 juillet 2013 pour déposer des déterminations écrites sur la question de savoir si le congé litigieux signifié le 29 mai 2012 était valable compte tenu du fait qu'il avait été donné au nom de D._____ alors que l'extrait du registre foncier relatif à l'immeuble mentionnait l'existence de deux usufruitiers.

7. Par arrêt du 12 juin 2013, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours formé par la locataire contre l'avis du 4 juin 2013.

8. En réponse à l'interpellation du tribunal selon procès-verbal de l'audience du 11 juin 2013, la locataire s'est déterminée le 1^{er} juillet 2013 et le bailleur le 2 juillet 2013.

Le 21 octobre 2013, la Présidente a informé les parties qu'une audience serait appointée afin d'instruire et de statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, compte tenu du fait qu'il n'avait été donné qu'au nom de D._____.

Cette audience a eu lieu le 23 janvier 2014. La locataire n'y a pas comparu, ni personne en son nom. Le défendeur D._____ était représenté par son conseil.

En droit :

1. a) Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 119). Est une décision incidente selon l'art. 237 CPC celle qui ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 237 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la décision entreprise est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'elle tranche une question qui pourrait entraîner la fin du procès s'il était statué en sens contraire.

b) Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En présence d'un litige portant sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ;SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et les références citées).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces 1 et 2 du bordereau de l'intimé du 3 février 2015 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables.

3. a) L'appelante fait valoir en substance que le congé lui a été signifié par une formule signée par le représentant du seul D. _____ alors que l'épouse de celui-ci est également bailleresse. Elle en déduit que le congé est invalide.

b) La résiliation d'un contrat de bail, en tant qu'elle tend à mettre fin au rapport juridique, est un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants, ce sous peine de nullité (ATF 140 III 491 c. 4.2.1; TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 c.1.1).

Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Il n'est par ailleurs 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 (TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 c. 1.1; Bohnet/Diestschy, in: Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 15 ad art. 253 CO et 19 ad art. 266a CO). L'art. 32 al. 2 CO prévoit que lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou avec l'autre.

Une ratification par la personne concernée peut intervenir à condition que l'auteur de la résiliation ait agi non en son nom propre mais en qualité de représentant (Bohnet/Dietschy, loc. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 12 ad Rem. prélim. ad art. 266-266o CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 14; contra: Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd., n. 73 ad art. 266-266o CO).

Dans la cause ayant donné lieu à l'arrêt TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009, le bailleur avait cédé la propriété de l'immeuble en cours de bail à ses enfants, mais en avait conservé l'usufruit conjointement avec sa femme, dont il était par ailleurs le curateur. Le Tribunal fédéral a considéré que, lorsque le bailleur avait chargé son conseil de la résiliation du bail en cause, il avait agi non seulement en son nom mais également en tant que curateur de son épouse, de sorte que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir de bonne foi d'un vice affectant les pouvoirs de représentation de l'avocat qui avait procédé à la résiliation. L'épouse du bailleur avait acquis ipso jure la qualité de cobaileresse au moment de la

constitution de l'usufruit et la qualité d'unique bailleur de son époux n'avait jamais été remise en cause par les locataires. Dans la procédure de conciliation, les locataires n'avaient soulevé le moyen tiré de la nullité du congé qu'une fois la procédure déjà introduite, après avoir appris, sans doute lors de l'audience de conciliation, l'existence de l'usufruit. Pour la Haute Cour, les locataires, qui entendaient d'abord obtenir l'annulation du congé, avaient tiré profit de la situation en se prévalant par la suite de la nullité de celui-ci et commis ainsi un abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210).

Selon la jurisprudence, le locataire qui invoque le défaut de notification à son colocataire commet un abus de droit lorsque le colocataire a déjà quitté définitivement l'objet du bail avant la notification de l'avis comminatoire et du congé et qu'il n'a aucun intérêt au maintien du bail (ATF 140 III 491 c. 4.2.4). De même, commet un abus de droit le locataire qui, pour faire constater la nullité de la résiliation, se prévaut de l'intérêt de son conjoint - à qui le congé n'a pas été notifié - alors que celui-ci a quitté les lieux et s'est totalement désintéressé de la question (ATF 139 III 7 c. 2.3.2).

c) En l'espèce, il va de soi que la décision de résilier le bail devait être prise par les deux usufruitiers. Quant à l'avis de résiliation, il aurait dû être signé par les deux cobailleurs ou par un représentant dûment autorisé par chacun d'eux. Les bailleurs ont produit une procuration du 16 août 2012 - soit postérieure au congé - par laquelle B._____ et D._____ donnaient procuration à la V._____ SA pour les représenter dans le cadre de la contestation du congé ordinaire et prolongation de bail de l'appelante. Il n'est pas litigieux que la gérance n'a pas agi en son nom. Par conséquent, la question qui se pose n'est pas la même que dans l'arrêt TF 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 dont le considérant 1.2.2 est invoqué par l'intimée, dès lors qu'il s'agissait alors de savoir si le représenté avait agi en son nom ou au nom d'autrui. A cet égard, on peut laisser ouverte la question de savoir si l'on peut inférer de la procuration produite qu'au moment du congé, les pouvoirs de résilier avaient été conférés par B._____. A tout le moins doit-on admettre que

cette procuration vaut ratification de la résiliation, celui qui se défend contre la contestation de la résiliation démontrant qu'il entend se prévaloir de la validité de celle-ci.

Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'une ratification par la personne concernée pouvait intervenir à condition que l'auteur de la résiliation ait agi non en son nom propre mais en qualité de représentant. La question de savoir si la ratification rétroagit ou ne porte effet qu'au moment où la ratification a été communiquée au destinataire (sur la controverse, cf. Corboz, loc. cit.) peut rester ouverte, dans la mesure où le jugement préjudiciel porte exclusivement sur la question de principe de la validité, respectivement de la nullité du congé.

Reste à savoir si l'appelante peut se prévaloir de bonne foi du fait que le représentant a agi au seul nom de D._____, sans indiquer celui d'B._____. Dès lors que le congé donné par le représentant sans qu'il indique le nom des personnes représentées est valable, on ne voit pas que le congé donné par un représentant qui indique le nom d'un seul des représentés puisse entraîner la nullité de ce congé. D'ailleurs, dans son arrêt TF 4A_189/2009 précité c. 1.2.2, où le congé avait été donné par un représentant au nom d'un seul des usufruitiers bailleurs, le Tribunal fédéral n'a pas considéré que l'omission du nom du second usufruitier bailleur eût été susceptible d'entraîner la nullité du congé, la question décisive étant de savoir si le représentant avait reçu du second cobailleur les pouvoirs nécessaires.

Enfin, tout comme le locataire qui invoque le défaut de notification à sa colocataire commet un abus de droit lorsque la colocataire a déjà quitté définitivement l'objet du bail, l'appelante, qui invoque l'absence du nom de l'un des bailleurs sur la formule de congé, commet un abus de droit dès lors qu'elle n'avait pas d'intérêt à ce que tous les noms des bailleurs y figurent.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement préjudiciel confirmé.

L'appel n'étant pas d'emblée dénué de chances de succès et l'appelante ayant démontré qu'elle ne disposait pas de ressources suffisantes, il y a lieu d'admettre la requête d'assistance judiciaire qu'elle a formée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat.

Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement de la part des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. A cet égard, le chiffre V du dispositif du présent arrêt, communiqué aux parties le 16 février 2015, comprend une inadvertance manifeste dès lors qu'il prévoit le remboursement de l'indemnité au conseil d'office alors que l'assistance judiciaire porte uniquement sur les frais, l'appelante ayant agi seule. Il y a ainsi lieu, par économie de procédure, de rectifier le dispositif dans la procédure de l'art. 334 al. 1 CPC.

Vu l'issue du litige, l'appelante Z._____ versera à l'intimé D._____ la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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 rejeté.
- II.** Le jugement préjudiciel est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante est admise.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (huit cent septante francs), sont mis à la charge de l'Etat.
- V.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à a charge de l'Etat.
- VI.** L'appelante Z._____ doit verser à l'intimé D._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 février 2015

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

La greffière :

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 :

- Mme Z. _____,
- Me Isabelle Salomé Daina (pour D. _____).

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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :