

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 16 mars 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Pellet
Greffier : M. Corpataux

Art. 118 al. 1 let. c CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.**_____ et **B.**_____, à Payerne, requérants, contre la décision rendue le 21 février 2012 par le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully dans la cause divisant les recourants d'avec **X.**_____, à Lausanne, intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 21 février 2012, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully a refusé à A. _____ et B. _____, dans le litige de droit du bail qui les oppose à X. _____, représentée par la gérance [...], le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 21 février 2012.

En droit, l'autorité de première instance a estimé que les requérants disposaient de ressources suffisantes pour assumer les frais du procès, que leur cause était dénuée de toute chance de succès et que l'assistance d'un mandataire professionnel ne se justifiait pas, la procédure étant simple, notamment en ce qui concerne l'administration des preuves.

B. Par mémoire du 28 février 2012, A. _____ et B. _____ ont recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'assistance judiciaire leur est accordée et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

C. La Chambre des recours civile se réfère aux pièces du dossier, dont il ressort en substance ce qui suit :

a) A. _____ et B. _____, locataires, d'une part, et X. _____, représentée par la gérance [...], bailleresse, d'autre part, ont conclu le 5 juin 2008 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces situé au premier étage d'un immeuble sis [...], à Payerne. Le

contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} septembre 2008 au 1^{er} septembre 2009, le bail se renouvelant par la suite tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation notifié sous pli recommandé et reçu avant la prochaine échéance du bail, en respectant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'166 fr., plus 190 fr. d'acompte de charges.

b) Par requête du 26 août 2010, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation), concluant à l'annulation de la résiliation de leur bail du 9 août 2010 et, subsidiairement, à la prolongation de celui-ci.

Par lettre du 6 septembre 2010, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après : le SELT) a informé les locataires que s'ils ne donnaient pas au bailleur, d'ici au 20 septembre 2010, les renseignements justifiant de l'occupation d'un logement construit et rénové avec l'appui financier des pouvoirs publics, leur bail serait résilié. Le 20 septembre 2010, le SELT, n'ayant toujours pas reçu les renseignements demandés, a donné l'ordre à la gérance [...], sur la base de l'art. 33 RCOL (Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, RSV 840.11.2) de résilier le bail des locataires.

L'audience de conciliation a eu lieu le 27 octobre 2010. La conciliation a été tentée, mais n'a pas abouti. Par décision du même jour, la commission de conciliation a annulé la résiliation de bail notifiée le 9 août 2010, résilié le bail avec effet au 1^{er} septembre 2011, au motif que les locataires n'avaient pas fourni, après plusieurs demandes, les pièces financières justifiant l'occupation d'un logement subventionné, et accordé aux locataires une première prolongation de bail avec effet au 31 mars 2012. Cette décision n'a pas été contestée, si bien qu'elle est entrée en force.

En raison de la suppression des aides publiques découlant du fait que les locataires n'ont pas fourni les pièces requises, la bailleuse a adapté leur loyer à partir du 1^{er} janvier 2011, celui-ci passant à 1'450 fr., plus 190 fr. d'acompte de charges ; à partir du 1^{er} avril 2011, des aides publiques ont nouveau été accordées aux locataires, par 284 fr., de sorte que le loyer a été ramené à 1'166 fr., plus 190 fr. d'acompte de charges.

c) Par requête du 30 janvier 2012, les locataires ont saisi une nouvelle fois la commission de conciliation, concluant à ce que celle-ci tente la conciliation et, en cas d'échec, qu'elle rende une proposition de jugement leur octroyant une prolongation de bail jusqu'au 31 mars 2014.

Par courrier du 20 février 2012, les locataires ont requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour cette procédure. Ils ont joint diverses pièces relatives à leur situation financière, desquelles il ressort qu'ils disposent d'un revenu mensuel net de l'ordre de 4'700 fr. et assument des charges comprenant leur loyer, par 1'356 fr., leur charge fiscale, par 400 fr., et les primes d'assurance-maladie pour eux et leurs enfants par 1'493 fr. 20.

En droit :

1. a) La décision attaquée a été rendue le 21 février 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC).

b) L'art. 319 let. b ch. 1 CPC ouvre la voie du recours contre les décisions et ordonnances d'instruction de première instance pour lesquelles un recours est expressément prévu par la loi. Tel est le cas en l'espèce, l'art. 121 CPC prévoyant que les décisions refusant ou retirant totalement ou partiellement l'assistance judiciaire peuvent faire l'objet

d'un recours. Dès lors que le tribunal, en l'espèce le Président de la Commission de conciliation (art. 39 et 42 al. 2 let. c CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), statue en procédure sommaire sur les requêtes d'assistance judiciaire (art. 119 al. 3 CPC), le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Motivé et déposé en temps utile par un justiciable qui y a intérêt, le recours est recevable à la forme.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2. éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ;

encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

3. a) Les recourants soutiennent que les conditions cumulatives d'octroi de l'assistance judiciaire au sens de l'art. 117 CPC sont remplies ; ils font ainsi valoir, d'une part, leur indigence et, d'autre part, le fait que leur cause ne serait pas dépourvue de toute chance de succès. Les recourants soutiennent par ailleurs qu'il est nécessaire qu'ils soient assistés d'un mandataire professionnel dans la procédure initiée devant la commission de conciliation, dès lors que la partie adverse est représentée par une gérance disposant d'une parfaite maîtrise de la procédure en matière de bail à loyer, que la question de la prolongation de leur bail présente d'importants enjeux pour eux et n'est pas dénuée de difficultés – d'autant moins qu'il s'agit d'une deuxième prolongation –, qu'ils ne s'expriment pas en français et qu'ils sont très peu au fait de la procédure applicable en matière de bail à loyer.

b) En vertu de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès. L'octroi de l'assistance judiciaire obéit ainsi à deux conditions cumulatives, l'absence de ressources suffisantes et les chances de succès de la procédure. Ces conditions coïncident avec celles découlant du droit à l'assistance judiciaire, tel que garanti par l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101). Une troisième condition ne concerne pas toutes les prestations d'assistance judiciaire, mais seulement la rémunération par l'Etat d'un représentant professionnel du bénéficiaire : la commission d'un conseil d'office doit apparaître nécessaire (art. 118 al. 1 let. c CPC ; Tappy, in CPC commenté, n. 20 ad art. 117 CPC).

La fourniture d'un conseil d'office à une partie, rémunéré par l'Etat, suppose que l'intervention d'un mandataire professionnel

apparaisse indispensable. Pour déterminer si une telle intervention est nécessaire, il faut d'abord tenir compte d'éléments objectifs, notamment l'enjeu et la complexité de la cause ou les règles de procédure applicables. Lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire, on doit admettre que le justiciable peut agir plus aisément seul (ATF 125 V 32 c. 4b), sans toutefois que la commission d'un avocat soit exclue (ATF 130 I 180 c. 3.2, JT 2004 I 431), en particulier si la procédure est susceptible de porter une grave atteinte à la situation juridique du requérant ; il faut se demander si un plaideur raisonnable placé dans une situation semblable et disposant des ressources suffisantes mandaterait un avocat (TF 4A_87/2008 du 28 mars 2008 c. 3.2). Il convient ensuite de tenir compte d'éléments subjectifs, notamment les aptitudes personnelles du requérant ou sa familiarité avec la pratique judiciaire (ATF 128 I 225 c. 2.5.2, JT 2006 IV 47) ; un plaideur inexpérimenté peut ainsi avoir droit à un conseil d'office, quand bien même la cause ne serait pas complexe, ni soumise à une procédure formaliste (sur le tout : Tappy, op. cit., nn. 11 ss ad art. 118 CPC et les réf. citées).

A teneur de l'art. 118 al. 1 let. c CPC, la commission d'office d'un conseil juridique doit intervenir lorsque la défense des droits du requérant l'exige, en particulier lorsque la partie adverse est assistée d'un avocat. Il en découle que le principe de l'égalité des armes entre les parties doit être particulièrement pris en considération et qu'il se justifie d'admettre plus facilement la commission d'un conseil d'office quand la partie adverse a elle-même mandaté un représentant professionnel ; ce principe n'est toutefois pas absolu et un conseil d'office peut être refusé à un justiciable dans des causes minimales ou si l'intéressé dispose d'une expérience judiciaire, nonobstant le fait que la partie adverse est représentée (sur le tout : Tappy, op. cit., nn. 12 et 17 ad art. 118 CPC ; Emmel, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Zurich Bâle Genève 2010, n. 9 ad art. 118 CPC).

Il résulte de la réserve de la rémunération du conseil d'office prévue en matière de conciliation par l'art. 113 al. 1 CPC qu'un tel conseil peut être commis à ce stade de la procédure. Statuant sur l'octroi d'un

conseil d'office dans le cadre d'une procédure de conciliation en matière de bail devant l'autorité de conciliation prévue par l'art. 274a aCO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, dans sa version au 31 décembre 2010), remplacé dès le 1^{er} janvier 2011 par l'art. 200 CPC, le Tribunal fédéral a considéré qu'on ne pouvait refuser par principe la désignation d'un conseil d'office devant cette autorité dans la mesure où celle-ci était compétente pour rendre des décisions. Toutefois, dès lors que celles-ci ne revêtaient qu'une importance de pure forme pour la procédure judiciaire subséquente, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait lieu de veiller strictement au respect des conditions matérielles de l'octroi d'un conseil d'office et relevé qu'en règle générale l'intervention d'un avocat n'était pas nécessaire dans une procédure régie par la maxime d'office, des exceptions s'imposant, par exemple si le plaideur était dans l'incapacité d'agir, ou s'il ignorait la langue des débats, ou encore s'il ne savait rien des coutumes dans le domaine du bail, les particularités de l'espèce demeurant toujours déterminantes (ATF 119 la 264 c. 4, JT 1994 I 603). La proposition de décision au sens de l'art. 210 CPC étant de même nature que les décisions *prima facie* rendues par les autorités de conciliation prévues par l'art. 274a aCO (Bohnet, in CPC commenté, n. 3 ad art. 210 CPC), ces considérations, qui mettent l'accent sur l'examen des éléments subjectifs, peuvent être appliquées au nouveau droit de procédure.

c) En l'espèce, la commission de conciliation devra tenter la conciliation sur la deuxième prolongation de bail requise par les locataires et, en cas d'échec, faire une proposition de jugement, laquelle ne déploiera toutefois des effets que si les parties ne s'y opposent pas dans un délai de vingt jours (art. 211 al. 1 CPC). Dans cette procédure, la bailleresse n'est pas représentée par un mandataire professionnel ayant une formation juridique particulière et ce sera donc vraisemblablement un employé de la gérance immobilière, qui la représente, qui participera à l'audience de conciliation. Comme l'a déjà relevé la Chambre de céans (cf. CREC 12 août 2011/134), le fait que la bailleresse est représentée par une gérance ne permet en principe pas de retenir, vu la compétence de donner des conseils juridiques conférée à l'autorité paritaire de conciliation par l'art. 201 al. 2 CPC et la portée limitée des propositions de

décision prévues par l'art. 210 CPC, un déséquilibre des armes tel qu'il justifierait l'assistance d'un conseil d'office aux locataires ; ce n'est en effet que lorsque la partie adverse est assistée d'un mandataire professionnel que l'égalité des armes doit être garantie par la commission d'un conseil d'office. Aucun élément spécifique à la présente cause ne justifie de s'écarter de cette jurisprudence ; s'ils souhaitaient être défendus par un spécialiste des questions de bail à loyer, rien n'empêchait les locataires – qui s'étaient défendus seuls précédemment – de recourir aux services d'un consultant agréé de l'ASLOCA (art. 11 LJB [Loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail, RSV 173.655]).

Les recourants se prévalent des difficultés juridiques supplémentaires qui résulteraient d'une deuxième demande de prolongation pour asseoir la nécessité d'un conseil d'office. En réalité, il n'en est rien. Conformément à l'art. 272 al. 3 CO, il appartient au locataire qui demande une deuxième prolongation du bail de montrer qu'il a accompli toutes les démarches qui pouvaient être raisonnablement exigées de lui pour trouver un autre logement. En d'autres termes, il appartiendra aux recourants de faire état de leurs recherches d'appartements, démarches qu'ils ont évidemment accomplies sans l'assistance d'un avocat. Il n'y a donc pas de difficulté juridique particulière à retenir en l'espèce.

Pour le reste, les recourants font valoir qu'ils ne s'expriment pas en français. Cette affirmation est toutefois en contradiction avec le contenu du dossier qui montre que la commission de conciliation, lors de la précédente procédure, a pu entendre leurs explications sans l'aide d'un interprète avant de statuer, sur cette base, sans difficulté apparente. Les recourants ont par ailleurs été aptes à remplir, certes sommairement, le questionnaire d'assistance judiciaire joint à la requête déposée par leur mandataire, certaines rubriques ayant été complétées d'une manière qui montre que non seulement ils peuvent lire le français, mais également l'écrire. Ce constat est d'ailleurs corroboré par le fait qu'ils exercent tous deux une activité professionnelle. En définitive, la situation des recourants ne diffère en rien de celle de la plupart des justiciables qui comparaissent

devant une commission de conciliation pour expliquer leurs difficultés à se reloger et qui ne sont pas de langue maternelle française.

Enfin, les recourants ne sont pas des plaideurs inexpérimentés, puisqu'ils ont déjà participé avec succès à une première procédure de prolongation de bail.

Au vu de ce qui précède, indépendamment des questions d'indigence et de chances de succès, qui peuvent rester ouvertes en l'état, le besoin d'assistance d'un avocat fait défaut et l'assistance judiciaire doit être refusée.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée.

Les recourants ont requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Dès lors que leur recours était dépourvu de toute chance de succès, la requête doit être rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance peuvent toutefois être laissés à la charge de l'Etat (art. 119 al. 6 CPC ; Tappy, op. cit., n. 26 ad art. 119 CPC ; art. 10 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais d'arrêt sont laissés à la charge de l'Etat.

Le président :

Le greffier :

Du 19 mars 2012

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 :

- Me Sébastien Pedroli (pour A. _____ et B. _____)

La Chambre des recours 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).

Le greffier :