

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 mai 2019

---

Composition : M. SAUTEREL, président  
M. Winzap et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\* \* \* \* \*

**Art. 14 et 257d CO ; 257 CPC**

Statuant à huis clos sur les recours interjetés par **O.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, contre les ordonnances rendues le 27 février 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans les causes divisant la recourante d'avec **U.**\_\_\_\_\_, et **B.**\_\_\_\_\_, à [...], intimés, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 27 février 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion (de l'appartement de quatre pièces sis [...], réd.) déposée le 9 novembre 2018 par O.\_\_\_\_\_ contre U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (I), a statué sur les frais (II à IV) et a rayé la cause du rôle (V).

Par ordonnance du même jour, la juge de paix a déclaré irrecevable la requête d'expulsion (de la place de parc [...], réd.) déposée le 9 novembre 2018 par O.\_\_\_\_\_ contre U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (I), a statué sur les frais (II à IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que pour réclamer le paiement des loyers du mois d'août de l'appartement sis [...] (ci-après : l'appartement litigieux) et de la place de parc sise [...] (ci-après : la place de parc), la partie bailleresse avait fait notifier, le 15 août 2018, aux parties locataires des lettres signatures renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Le premier juge a constaté que la partie bailleresse avait eu recours à la signature par fac-simile. Ce procédé ne pouvant être admis que très restrictivement, les arguments des parties locataires quant à une éventuelle nullité des mises en demeure étaient pertinents. Il s'ensuivait que la situation juridique n'était pas claire et que les requêtes devaient être déclarées irrecevables.

**B.** Par actes du 18 mars 2019, O.\_\_\_\_\_ a formé deux recours contre les ordonnance du 27 février 2019, en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que ses deux requêtes d'évacuation soient déclarées recevables, à ce qu'il soit ordonné à U.\_\_\_\_\_ et à B.\_\_\_\_\_ de quitter et

de rendre libres l'appartement litigieux, les éventuelles dépendances remises à bien plaie et la place de parc. Elle a également conclu à ce que l'exécution de la décision soit ordonnée conformément aux art. 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

O.\_\_\_\_\_ a en outre requis la jonction des deux causes, lesquelles ont été enregistrées sous JL18.048667-190436 et JL18.048663-190437.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** Le 6 juillet 2015, B.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et O.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleresse, ont conclu deux contrats de bail à loyer portant sur la location de l'appartement litigieux et de la place de parc. Le loyer mensuel de l'appartement a été fixé à 1'565 fr., charges comprises, et celui de la place de parc à 90 francs.

Par avenants du 30 janvier 2017, les parties ont convenu que les baux se poursuivraient au nom de B.\_\_\_\_\_ et d'U.\_\_\_\_\_, l'épouse de celui-ci.

Le 23 juillet 2018, O.\_\_\_\_\_ a augmenté le loyer à 1'588 fr., charges par 165 fr. comprises, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2018.

**2.** Par courriers recommandés du 15 août 2018, O.\_\_\_\_\_ a, par la gérance X.\_\_\_\_\_, mis B.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter des loyers du mois courant relatifs à l'appartement litigieux et à la place de parc dans un délai de trente jours. Elle a informé les prénommés que faute de paiement dans le délai comminatoire, les baux seraient résiliés, référence faite à l'art. 257d CO (Code des obligations du

30 mars 1911 ; RS 220). Ces courriers étaient munis d'une signature par fac-simile.

Par formules officielles du 25 septembre 2018, O.\_\_\_\_\_ a résilié les baux de l'appartement litigieux et de la place de parc avec effet au 31 octobre 2018.

**3.** Par requêtes adressées à la juge de paix le 9 novembre 2018, et rectifiées les 19 et 23 novembre 2018, O.\_\_\_\_\_ a, par X.\_\_\_\_\_, conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce qu'il soit ordonné à U.\_\_\_\_\_ et à B.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres l'appartement litigieux, les éventuelles dépendances remises à bien plaire et la place de parc. Elle a également conclu à ce que l'exécution de la décision soit ordonnée conformément aux art. 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC.

Une audience a été tenue le 21 février 2019 par la juge de paix, au cours de laquelle U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité des requêtes déposées par O.\_\_\_\_\_ le 9 novembre 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 et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités

compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). Toutefois, lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 ; CREC 24 septembre 2018/288 consid. 1.1). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel ou de recours est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, le congé n'a pas été contesté devant les autorités compétentes, si bien que la valeur litigieuse du litige portant sur l'appartement s'élève à 9'528 fr. (1'588 fr. x 6 mois) et de celui portant sur la place de part à 540 fr. (90 fr. x 6 mois). Partant, seule la voie du recours est ouverte, l'appel étant irrecevable.

Les recours, interjetés en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant chacun sur des conclusions inférieures à 10'000 fr., sont recevables.

**1.3** Dès lors qu'un des deux recours concerne l'appartement litigieux et l'autre la place de parc, il se justifie de joindre les causes et de traiter les deux recours dans un seul arrêt (cf. art. 125 let. c CPC).

**2.** Le recours peut être formé 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., 2017, n. 26 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<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

### **3.**

**3.1** O.\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) fait grief au premier juge d'avoir considéré que la procédure de cas clair n'était pas applicable à ses requêtes d'expulsion, au motif que le congé n'était pas valable en raison des avis comminatoires signés par fac-simile et non manuellement. Selon la recourante, les avis comminatoires respecteraient la forme écrite et la bailleresse y serait clairement identifiable au vu de l'en-tête du courrier. De même, la commination serait claire et expresse et U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) auraient reconnu les signataires des courriers du 15 août 2018, ceux-ci n'ayant jamais contesté la validité des signatures. A titre subsidiaire, la recourante expose qu'en l'absence de contestation du congé, le vice de forme invoqué par les intimés serait abusif. Elle soutient qu'on devrait admettre que la signature par fac-simile est conforme à l'usage dans le domaine immobilier, à tout le moins s'agissant des avis comminatoires. La recourante relève que le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la question de savoir si le fait d'invoquer la violation de l'art. 14 CO dans le cadre d'une mise en demeure non signée manuellement pourrait constituer un abus de droit.

### **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et lorsque 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 pas exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2 ; TF 4A 310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert 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\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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 ; TF 4A 418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 4 mars 2014/98, Cahiers du bail [CdB] 2014 p. 119 ; CREC 30 juillet 2013/251).

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 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315).

Lorsque les conditions de la protection en cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 24 ad art. 257 CPC ; CACI 2 janvier 2012/1 ; CACI 18 août 2011/199 consid. 5b/bb, JdT 2011 III 146).

**3.2.2** 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, 2<sup>e</sup> éd., 2017, 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 (Reudt, SVIT-Kommentar, 4<sup>e</sup> éd., 2018, n. 25 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-simile 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-simile (TF 4C.110/2003 du 8 juillet 2003 consid. 3.4 et 3.5).

**3.2.3** 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 137 V 82 consid. 5.6 ; ATF 133 III 497 consid. 5.1). 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 consid. 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 prévalait du fait que seule une des deux mises en demeure 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).

Par arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a considéré – dans un cas où l'avis comminatoire de l'art. 257d CO comportait une signature par fac-simile – que la situation juridique relative à la validité de la mise en demeure ne pouvait pas être considérée comme claire sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, de sorte que le premier juge aurait dû constater l'irrecevabilité de la requête en cas clair (CACI 1<sup>er</sup> mars 2016/134 consid. 3.2). Il en va de même dans un arrêt du 1<sup>er</sup> décembre 2015 (CACI 1<sup>er</sup> décembre 2015/645 consid. 3).

**3.3** En l'espèce, la recourante a fait notifier le 15 août 2018 à U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) des avis comminatoires respectant toutes les exigences légales. Toutefois, ces mises en demeures ne comportaient pas de signature manuelle mais des signatures scannées. Bien qu'il soit peut être désormais courant et qu'il soit entré dans « les mœurs immobilières » que les régies et les propriétaires utilisent fréquemment des signatures par fac-simile pour des avis comminatoires, il

n'en demeure pas moins que le Tribunal fédéral n'a jamais tranché la validité de ce mode de faire. Il ne s'est pas non plus prononcé sur la question de savoir si le fait d'invoquer la violation de l'art. 14 CO dans le cadre d'une mise en demeure non signée manuellement pourrait constituer un abus de droit. Contrairement à la situation qui prévalait dans l'arrêt TF 4A\_350/2015 du 25 août 2015, aucune des comminations adressées aux intimés ne comportait de signature manuscrite. Dès lors et à ce stade, il convient de s'en tenir à la jurisprudence cantonale et d'admettre que c'est à juste titre que le premier juge a déclaré les requêtes en cas clair irrecevables.

#### **4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, les recours doivent être rejetés selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et les ordonnances entreprises confirmées.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. pour chacun des recours (art. 62 al. 3, 69 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante O.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Les causes JL18.048667-190436 et JL18.048663-190437 sont jointes.

**II.** Les recours sont rejetés.

**III.** Les ordonnances sont confirmées.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante O.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Xavier Diserens (pour O.\_\_\_\_\_),
- M. Jean-Luc Veuthey, aab. (pour U.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours 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), 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

La greffière :