

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 mai 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Crittin
Greffier : M. Schwab

Art. 257d CO; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 janvier 2012 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **F.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 janvier 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à K._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 février 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de deux pièces au rez-de-chaussée et une cave n° 28) (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 bailleresse, 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 les frais judiciaires à 280 fr. (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleresse ses frais de justice à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 450 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI), dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

Par ordonnance rectificative notifiée le 7 février 2012 aux parties, le chiffre I de l'ordonnance du 19 janvier 2012 a été modifié en ce sens que le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à K._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 24 février 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de deux pièces au rez-de-chaussée et une cave n° 28) (I).

En droit, le premier juge a considéré que le cas d'espèce était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272). Il a en outre relevé que la locataire avait reçu l'avis comminatoire expédié par la partie bailleresse mais que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai qui lui avait été imparti, son paiement ayant été effectué de manière tardive. Il a ainsi considéré que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la partie bailleresse.

B. Le 17 février 2012, K._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que l'appel soit admis, que l'assistance judiciaire soit accordée à l'appelante, que l'appel soit assorti d'un effet suspensif et à ce que l'ordonnance entreprise soit annulée.

Le 21 février 2012, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a indiqué à K._____ que l'appel avait un effet suspensif de par la loi en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC.

Le 27 mars 2012, la Juge déléguée de la cour de céans a accordé à l'appelante le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 17 février 2012.

Par réponse du 2 avril 2012, F._____ a conclu, avec suite de dépens de première et de seconde instance, à ce que l'appel soit rejeté (I) et à ce que l'ordonnance entreprise soit confirmée (II).

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

Le 20 juin 2002, K._____, locataire, et F._____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de deux pièces sis [...], à Lausanne, plus une cave, pour un loyer net mensuel de 840 fr. et un acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude de 50 francs. Le contrat précisait que le bail débuterait le 1^{er} juillet 2002 et se terminerait le 30 juin 2003. Il était également prévu que le bail se renouvellerait aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et qu'il n'y aurait pas d'échéance les 31 décembre.

Le 15 avril 2011, F._____ a notifié une hausse de loyer à K._____. Le montant du loyer mensuel net a augmenté à 871 fr. plus un montant de 100 fr. à titre d'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude.

Par courrier "A - Post Plus" du 12 juillet 2011, distribué le 15 juillet 2011, la bailleuse a indiqué à K._____ qu'elle n'avait pas payé le loyer du mois de juillet 2011 et qu'elle devait s'acquitter d'un montant de 1'071 fr. dans un délai de trente jours. F._____ a précisé qu'à défaut de paiement dans ce délai, le contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Par lettre du 19 août 2011, adressée sous pli recommandé, la bailleuse a résilié le contrat de bail en cause avec effet au 30 septembre 2011, précisant que le locataire demeurait débiteur d'indemnités d'occupation, d'indemnités de dommages et d'intérêts équivalents au montant du loyer brut dès le 1^{er} octobre 2011 et jusqu'à la relocation de l'appartement mais au plus tard jusqu'au prochain terme fixé par le contrat de bail.

Le 5 septembre 2011, K._____ a effectué un paiement de 971 fr. en faveur de F._____.

Le 4 octobre 2011, une requête d'expulsion a été déposée par F._____, qui a requis l'application de la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC.

En droit :

1. a) Le litige s'inscrit dans le cadre d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer et de charges. 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 (art. 92 al. 1 CPC). Celle-ci 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 pour un bail à durée indéterminée ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (cf. TF 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, in SJ 2011 I 462; 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 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'art. 257 al. 1 CPC admet l'application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. Dans la présente cause, la bailleresse a requis l'application de la procédure des cas clairs et le premier juge a appliqué cette procédure. L'appel est ainsi intervenu en temps utile.

c) Formé dans le délai de dix jours par la partie locataire qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le présent appel est formellement recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office:

elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3. a) K._____ conteste avoir reçu le courrier de mise en demeure du 14 juillet 2011. Elle considère en outre que l'envoi de cette mise en demeure par courrier "A - Post Plus" ne peut servir de preuve de l'arrivée du courrier dans la sphère d'influence du destinataire.

Dans l'hypothèse où la cour de céans retiendrait ce courrier comme preuve de l'arrivée dans la sphère du destinataire, l'appelante précise qu'il aurait fallu tenir compte d'un délai de garde de sept jours, comme en cas d'envoi recommandé, ce qui signifie que le délai de paiement qui lui a été accordé arrivait à échéance le 22 août 2011, soit postérieurement à l'avis de résiliation notifié le 19 août 2011.

K._____ ajoute qu'elle s'est régulièrement acquittée de son loyer pendant dix ans, qu'elle n'a connu qu'un retard d'un mois et qu'en cas d'expulsion de son appartement, elle et ses enfants se retrouveraient sans logement.

b) 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 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans un délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss). A cet égard, il convient de préciser que 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2008, 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 Ia 336 c. 2b).

Le délai comminatoire de l'art. 257d CO court dès le jour où le locataire a reçu la sommation (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 c. 2; Lachat, op. cit., p. 667). En la matière, est applicable la théorie de la réception relative, par exception à la théorie de la réception absolue généralement retenue (ATF 137 III 208).

Selon la théorie de la réception absolue, s'agissant d'un pli ordinaire communiqué par la poste, la manifestation de volonté est reçue lorsqu'elle est déposée dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là; savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant. Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208 c. 3.1.2).

Dans le cadre d'un avis comminatoire adressé par pli recommandé, le Tribunal fédéral s'écarte de la théorie de la réception absolue - qui voudrait que le pli recommandé est reçu dès que le

destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait – pour retenir que l'acte est reçu, lorsqu'il ne lui a pas été remis directement (ou à une personne autorisée), au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour du délai, selon la théorie de la réception relative, le but étant de permettre au locataire de jouir de l'entier du délai de trente jours pour réunir les fonds nécessaires au règlement de son loyer échu (ATF 137 III 208 c. 3.1.3). Il ne suffit dès lors pas que le locataire ait la possibilité de prendre connaissance de l'avis comminatoire. L'entrée dans la sphère d'influence du destinataire est, dans cette hypothèse, insuffisante (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 c. 2).

Le Tribunal fédéral a admis l'attestation fournie en cas d'envoi par courrier "A – Post Plus" comme preuve de l'entrée dans la sphère de connaissance du destinataire (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 36 ad art. 138 CPC; TF 2C_430/2009 du 14 janvier 2010, in RSPC 2010 p. 140). Ce système d'envoi proposé par les services postaux offre à l'expéditeur une preuve, par attestation du postier grâce au système "Track & Trace", de la remise du courrier dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire. Celui-ci ne signe en revanche pas d'accusé de réception et aucun avis de retrait n'est remis s'il est absent. Lorsque le destinataire soutient que le courrier "A – Post Plus" n'est pas parvenu dans sa sphère, il lui appartient de rendre à tout le moins plausible les circonstances d'une notification irrégulière (TF 2C_570/2011 du 24 janvier 2012 c. 4.3). Cette jurisprudence n'est applicable qu'aux notifications régies par le principe de la réception absolue et non par le principe de la réception relative – applicable en matière de commination (arrêt CACI du 20 mars 2012/142).

c) En l'espèce, la sommation a été notifiée à l'appelante par courrier "A – Post Plus". L'intimé a d'ailleurs produit un extrait "Track & Trace" de la Poste qui indique que le courrier a été distribué le 15 juillet 2011 à 9h23.

Si la preuve de l'entrée de l'avis comminatoire dans la sphère d'influence de l'appelante est ainsi établie, il n'en va pas de même s'agissant de la réception effective du courrier et de la prise de connaissance de celui-ci par K._____, qui conteste l'avoir reçu. Dans la mesure où la théorie de la réception relative est applicable en matière de commination, il n'appartient pas à l'appelante d'établir les circonstances d'une notification irrégulière.

Force est de constater que F._____ n'a pas prouvé la réception du pli. Il apparaît par ailleurs délicat d'appliquer par analogie la fiction de connaissance qui prévaut en cas d'absence du destinataire lors d'une notification par courrier recommandé, puisque précisément en cas de notification par courrier "A - Post Plus", aucun avis de retrait n'est déposé dans la boîte aux lettres (CACI 20 mars 2012/142). C'est ce qui fait d'ailleurs la différence entre ces deux modes de notification.

Quoi qu'il en soit, il suffit de constater que la question de la portée de l'envoi d'un courrier "A - Post Plus", lorsque la réception est contestée, prête à discussion et qu'il n'apparaît pas, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, que la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. La situation juridique n'est donc pas claire au sens de l'art. 257 CPC (cf. ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146).

Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens que la requête est irrecevable.

L'intimée devenant la partie qui succombe dans la procédure de première instance, elle assume les frais judiciaires de celle-ci (art. 106

al. 1 CPC), arrêtés à 280 fr., de même que les dépens de la partie adverse, arrêtés à 500 francs (art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 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'appelante a droit à des dépens d'appel dont le principe et le montant relèvent de la procédure fédérale (art. 405 al. 1 CPC). Ils comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Ils sont fixés d'office (art. 105 CPC), selon le tarif (art. 96 CPC) des dépens en matière civile (TDC). En règle générale, la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC) doit verser à la partie victorieuse tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 37 al. 2 CDP) [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010; RSV 211.02]). En l'espèce, les dépens dus à l'appelante sont arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC).

Par prononcé du 27 mars 2012, K._____ a obtenu l'assistance judiciaire dans le cadre de la procédure d'appel. Son conseil doit être rémunéré équitablement pour les opérations nécessaires à l'appel (art. 122 al. 2 CPC et art. 2 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010; RSV 211.02.3], par 1'123 fr. 20 selon le décompte suivant: 990 fr. d'honoraires, 50 fr. de débours et 83 fr. 20 de TVA au taux 2011 de 8 %.

La bénéficiaire de l'assistance est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

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 admis.
- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I.** La requête d'expulsion déposée le 4 octobre 2011 par la partie bailleresse F._____ contre la partie locataire K._____ est irrecevable.
 - II.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse.
 - III.** La partie bailleresse doit verser à la partie locataire la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée F._____.
- IV.** L'indemnité d'office de Me Jean-Pierre Bloch, conseil de l'appelante, est arrêtée à 1'123 fr. 20 (mille cent vingt-trois francs et vingt centimes), TVA et débours compris.
- V.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat.
- VI.** L'intimée F._____ doit verser à l'appelante K._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 mai 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 à :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour K. _____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour F. _____).

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 le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :