

VD_FINDINFO HC / 2012 / 312 vom 14. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___312

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 312 du 14 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 312 del 14 maggio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, SOMMATION, PRINCIPE DE LA RÉCEPTION | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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 bailleuse 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.

E. 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").

E. 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).

E. 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 CDPJ [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.

E. 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.