

VD_GERICHTE JL11.046317 vom 18. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.046317

FR: VD_GERICHTE JL11.046317 du 18 avril 2012

IT: VD_GERICHTE JL11.046317 del 18 aprile 2012

Erwägungen

E. 5

a) Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir que le premier juge a enfreint l'art. 257d CO. Elle conteste avoir reçu l'avis de retrait du pli recommandé qui la somrait de régler un arriéré de loyer

- 14 - sous peine de recevoir son congé (art. 257d al. 1 CO). Elle allègue une erreur du fonctionnaire de la poste. b) Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 122 I 97 c. 3b ; ATF 114 III 51 c. 3c et 4). Autrement dit, dans le cas présent, c'est l'intimée qui supporte les conséquences de l'absence de preuve, ce qui signifie que si la notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 103 V 63 c. 2a). D'après l'art. 257d al. 1 CO, l'avis comminatoire, comportant impérativement une menace expresse de congé, doit impartir au locataire un délai de paiement de 30 jours au moins pour les baux d'habitations. Ce délai court dès le lendemain de la réception de l'avis par le locataire ou dès le lendemain du septième jour du délai postal de garde si le courrier recommandé n'est pas retiré (fiction de la notification, cf. ATF 119 II 147 c. 2 ; Lachat, in Commentaire romand, Bâle 2003, n. 6 ad art. 257d CO). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux ; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1 et les réf. citées ; Bohnet, in CPC commenté, n. 20 ad art. 138 CPC ; CREC 28 novembre 2011/225). c) En l'espèce, pour se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification, l'intimée a communiqué l'avis comminatoire du 8 septembre 2011 sous pli recommandé, lequel a été retourné par la poste à l'expéditrice avec la mention « non réclamé ». L'appelante ne présente

- 15 - aucun moyen pour faire échec à la fiction de la notification dudit pli à l'échéance du délai postal de garde de sept jours suivant la remise de l'avis d'arrivée dans sa boîte aux lettres, si ce n'est qu'il arrive aux fonctionnaires de la poste de commettre des erreurs. Ce moyen, qui n'est pas fondé sur des circonstances concrètes mais sur des généralités, ne résiste pas à l'examen au vu de la jurisprudence précitée et doit être rejeté.

E. 6

a) Dans un troisième moyen, l'appelante fait valoir que le loyer de septembre a été payé dans le délai de trente jours qui lui a été imparti, et ce même si son salaire ne lui est parvenu que tardivement suite à une erreur de son employeur. b) Selon 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 ; le 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'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire doit clairement mentionner, outre l'invitation à payer l'arriéré, le montant de l'arriéré lui-même, pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, en indiquant notamment les mois du calendrier impayés. Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, p. 666 ; Wessner, in *Droit du bail à loyer*, commentaire, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO et les réf. citées). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1

- 16 - CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF arrêt du 27 février 1997, in *Cahiers du Bail* 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). c) En l'espèce, l'avis comminatoire, par lequel un montant de 2'450 fr. à titre d'arriéré de loyers et provisions pour charges pour les périodes de juin et septembre 2011 a été réclamé, a été notifié par fiction le 20 septembre 2011. L'appelante a produit des récépissés postaux attestant de différents versements pour un montant total de 2'450 fr., dont 650 fr. ont été payés après le 20 octobre 2011, soit après l'échéance de l'avis comminatoire. Les conditions d'application de l'art. 257d al. 2 CO sont dès lors réunies et le bail a été valablement résilié. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

E. 7

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer l'appartement qu'elle occupe, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Vu l'octroi à l'appelante de l'assistance judiciaire (cf. infra c. 8), les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont laissés à la charge de l'Etat. Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 17 -

E. 8

Compte tenu de la situation financière de l'appelante et du fait que l'appel n'était pas dépourvu d'emblée de toute chance de succès, il y a lieu d'admettre sa requête d'assistance judiciaire, Mme Geneviève Gehring, agent d'affaires brevetée, étant désignée conseil d'office. Il se justifie toutefois d'astreindre l'appelante à payer une franchise mensuelle de 50 fr. à partir du 1er mai 2012. Le conseil d'office de l'appelante a déposé, le 12 avril 2012,

une liste des opérations dont il ressort qu'il a consacré environ six heures à la procédure d'appel, ce qui apparaît justifié vu l'ampleur du litige et le travail accompli. Au tarif horaire de 140 fr. (art. 2 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010, RSV 211.02.3]), l'indemnité d'honoraires doit être fixée à 907 fr. 20, TVA comprise. S'agissant des débours, c'est un montant forfaitaire de 50 fr. qui sera alloué (art. 3 al. 3 RAJ). L'indemnité d'office du conseil de l'appelante doit ainsi être fixée à 957 fr. 20. Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

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