

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 avril 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO ; 68, 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 24 février 2012 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec la **CAISSE DE PENSIONS B.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 février 2012, communiquée aux parties le 8 mars 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à la locataire A. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 28 mars 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, chemin [...] (appartement de 4,5 pièces au 2^e étage et une cave) (I), dit qu'à défaut pour la 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 bailleresse Caisse de pensions B. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais de la bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la locataire (V), dit qu'en conséquence la locataire remboursera à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), que le congé était donc valable et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que l'expulsion de la locataire devait être prononcée en procédure sommaire.

B. Par mémoire du 19 mars 2012, A. _____ a fait appel de cette ordonnance, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. L'appel est admis.

II. La requête de la Caisse de pensions B. _____ est irrecevable, subsidiairement rejetée.

- III. L'ordonnance rendue par le Juge de paix du 24 février 2012 est réformée en ce sens que Madame A. _____ n'est pas condamnée à quitter et rendre libre les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis chemin [...] à Lausanne.
- IV. L'ordonnance rendue par le Juge de paix du 24 février 2012 est annulée et la cause renvoyée au premier Juge. »

L'appelante a requis par ailleurs le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

a) La Caisse de pensions B. _____ est une institution de prévoyance pour la vieillesse, l'invalidité et les survivants fondée sur les principes de la mutualité et de la primauté des prestations, dont le siège est à Lausanne. Selon l'art. 2 de ses statuts, la caisse est un établissement de droit public ayant la personnalité morale, conformément au décret du Grand Conseil du 17 novembre 1942 (al. 1) ; sa fortune, distincte de celle de la commune, est gérée par la caisse avec le concours de l'administration communale (al. 2). A teneur de l'art. 8 du Règlement d'application du 1^{er} juillet 2009 édicté par le Conseil d'administration de la caisse, celle-ci est représentée à l'égard des tiers par son conseil d'administration (al. 1), celui-ci pouvant toutefois donner procuration à d'autres personnes pour l'engager ou la représenter par leur signature individuelle ou collective (al. 3).

Une partie de la fortune de la caisse est investie dans l'immobilier, de sorte qu'elle est actuellement propriétaire de nombreux immeubles ou groupes d'immeuble, notamment sur le territoire de la Commune de Lausanne.

b) La Caisse de pensions B._____, bailleresse, représentée par le Service immobilier de la Commune de [...], d'une part, et A._____, locataire, d'autre part, ont conclu le 3 octobre 2005 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces situé au 2^e étage de l'immeuble sis chemin d' [...], à Lausanne ; le loyer a été fixé à 1'550 fr., y compris 150 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le contrat a été conclu pour une durée limitée, du 15 octobre 2005 au 1^{er} octobre 2006, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Par courrier du 29 octobre 2009, la bailleresse a informé sa locataire que l'usage de la buanderie, jusqu'ici gratuit, deviendrait payant d'ici la fin de l'année et lui a accordé, en contre-partie, une baisse de loyer de 25 francs ; une formule agréée de notification de nouvelles prétentions a été jointe audit courrier.

c) Suite à des retards de paiement du loyer et des frais accessoires et à une mise en demeure infructueuse, la bailleresse a, par formule agréée du 20 avril 2007, résilié le bail de sa locataire pour le 31 mai 2007. Par la suite, les parties sont toutefois parvenues à un accord permettant à la locataire de demeurer dans son appartement ; la bailleresse a alors annulé sa résiliation de bail.

La bailleresse a encore adressé à sa locataire des avis comminatoires les 6 mars 2008, 4 septembre 2008, 15 septembre 2008 et 5 février 2009 en raison du retard accusé dans le paiement des loyers. Par formule agréée du 22 avril 2009, la bailleresse a résilié le bail de la locataire au 31 mai 2009 pour défaut de paiement dans le délai comminatoire. Le 15 septembre 2009, la locataire a signé une reconnaissance de dette portant sur un montant de 1'550 fr. et les parties se sont entendues sur les modalités du paiement de ce montant ; la résiliation a alors été annulée.

Un nouvel avis comminatoire a été adressé à la locataire le 6 novembre 2009, lequel a été suivi d'une nouvelle résiliation du bail, cette fois-ci au 31 janvier 2010. Un plan de paiement a alors pu être adopté entre les parties, de sorte que la bailleuse a annulé sa résiliation de bail.

Le 7 février 2011, la bailleuse a adressé un nouvel avis comminatoire à sa locataire. Le 14 juin 2011, la locataire a reconnu devoir le montant de 1'525 fr. et les parties se sont entendues sur les modalités du paiement de ce montant. Par courrier du 21 juillet 2011, la bailleuse a attiré l'attention de sa locataire sur le fait qu'elle ne respectait pas les modalités de paiement précitées et l'a sommée de régler immédiatement la somme de 1'525 fr. afin d'éviter l'envoi d'un nouvel avis comminatoire.

d) Par courrier recommandé du 8 septembre 2011 du Service financier de la Commune de [...], la locataire a été mise en demeure de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, du solde du loyer de juin 2011, du loyer de septembre 2011 et des frais de rappel par 2'455 fr., faute de quoi le bail serait résilié ; le courrier attirait par ailleurs l'attention de la locataire sur le fait qu'il lui appartenait de payer le loyer d'octobre 2011 avant le 1^{er} octobre 2011. Bien qu'avisée le 9 septembre 2011 qu'elle devait retirer un pli recommandé, la locataire n'a pas réclamé ce courrier, lequel a été retourné le 20 septembre 2011 à l'expéditrice.

Le loyer de septembre 2011, par 1'525 fr., a été acquitté le 23 septembre 2011 ; le 11 octobre 2011, un montant de 300 fr. a en outre été acquitté par la locataire.

Par formule agréée du 24 octobre 2011, la bailleuse, représentée par le Service financier de la Commune de [...], a résilié le bail de la locataire au 30 novembre 2011 ; ladite formule, tout comme le courrier qui l'accompagnait, indique que la résiliation est motivée par le défaut de paiement dans le délai comminatoire.

Par lettre du 1^{er} novembre 2011, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), concluant implicitement à l'annulation du congé. En substance, la locataire fait valoir qu'elle n'a jamais reçu l'avis comminatoire du 8 septembre 2011, qu'elle a toujours payé ses loyers, malgré une situation personnelle et financière difficile, et qu'il lui est impossible au demeurant de trouver un nouveau logement d'ici à fin novembre 2011 ; la locataire ajoute qu'elle est consciente de son retard de paiement, qu'elle attend un versement de l'AVS et qu'elle souhaite ainsi trouver un arrangement avec la bailleuse dans un délai au 30 novembre 2011.

Le 8 novembre 2011, la locataire s'est acquittée des montants de 300 fr. et de 325 francs.

e) Par requête du 1^{er} décembre 2011, la Caisse de pensions B._____, représentée par le Service financier de la Commune de [...], a saisi le Juge de paix du district de Lausanne, prenant les conclusions suivantes :

- « I. Ordonner l'expulsion de A._____ du logement qu'elle occupe dans l'immeuble sis Chemin [...], à Lausanne.
- II. Dire, sous menace des peines d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 CPS [Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0] pour insoumission à une décision de l'autorité, que l'intimée doit quitter et rendre libres de tous occupants et biens les locaux qu'elle occupe à l'adresse précitée, dans un délai que vous voudrez bien arrêter.
- III. Fixer d'ores et déjà, sous réserve d'appel, pour le cas o[ù] l'intimée n'obtempérerait pas, les opérations d'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion à une date que vous voudrez bien définir.
- IV. Dire que l'Huissier de la Justice de paix du district de Lausanne sera chargé, sous votre présidence, d'exécuter la mesure d'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion avec le concours de la force publique, et par ouverture forcée, si nécessaire.

V. Imputer les frais de la cause à la charge de l'intimée. »

Une audience a eu lieu le 24 février 2012. A cette occasion, le mandataire de la locataire a fait valoir que le Service financier de la Commune de [...] n'était pas autorisé à représenter la Caisse de pensions B._____. Un délai au 15 mars 2012 a ainsi été imparti audit service pour produire une procuration.

Deux procurations, datées respectivement des 24 janvier 2008 et 19 février 2008, ont ainsi été produites. Il en ressort que la Caisse de pensions B._____ a donné procuration au chef du Service financier de la Commune de [...] aux fins de la représenter devant toutes les autorités judiciaires, juges et tribunaux, et les offices de poursuites et faillites, tant en matière contentieuse que non contentieuse, et que celui-ci, agissant sur délégation de ladite caisse, a donné à son tour procuration à son adjoint aux fins de représenter celle-ci devant toutes les autorités judiciaires.

En droit :

1. a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 24 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).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il y a lieu de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse 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 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 (JT 2011 III 83 ; cf. TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour frais accessoires compris, à 1'525 fr. et il ressort des conclusions prises par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, qui se renouvelle d'année en année, sauf avis de résiliation par l'une ou l'autre des parties. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

c) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Déposé le 19 mars 2012, l'appel l'a été en temps utile.

d) L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée aux deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC ; Reetz/Hilber, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, nn. 8, 24, 26 ad art. 318 CPC). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC).

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, traitée à forme de l'art. 257 CPC, une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée (CACI 30 août 2011/220).

En l'espèce, l'appelante prend plusieurs conclusions tendant à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet (II), à la réforme de l'ordonnance (III) et à son annulation (IV). Elle n'indique pas expressément quelles seraient les conclusions subsidiaires, mais on comprend que l'appel tend principalement à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion de la locataire ne soit pas prononcée, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence de la Cour de céans.

e) Il découle de ce qui précède que l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPC). 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 ; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 310 CPC).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. a) L'appelante ayant conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la Cour de céans doit tout d'abord examiner, comme exposé ci-dessus (supra c. 1d), la recevabilité de la requête d'expulsion déposée devant le juge de paix au regard de l'art. 257 CPC.

b) A teneur de l'art. 257 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 et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies.

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. On considère par ailleurs que 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées).

Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) relève en principe de la procédure simplifiée, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC. Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC. Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté. Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées ; également Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair (5A_645/2011), Newsletter bail.ch février 2012).

c) En l'espèce, il ressort clairement de l'état de fait que l'appelante n'a pas réglé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui lui a été imparti à cet effet, ce qu'elle a d'ailleurs reconnu dans le courrier qu'elle a adressé le 1^{er} novembre 2011 à la commission de conciliation. La situation juridique en cas de non-paiement de l'arriéré de loyer faisant l'objet de l'avis comminatoire est par ailleurs claire. Les motifs invoqués dans le courrier précité apparaissent au demeurant d'emblée voués à l'échec. Il en découle que rien ne fait obstacle à ce qu'il soit statué selon la procédure de l'art. 257 CPC.

4. a) Dans un premier moyen, l'appelante invoque une violation de l'art. 68 CPC au motif que la requête d'expulsion a été adressée au

premier juge par le Service financier de la Commune de [...], lequel agissait en qualité de mandataire de l'intimée.

b) A teneur de l'art. 68 al. 2 CPC, sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice (dans toutes les procédures), les agents d'affaires et les agents juridiques brevetés, si le droit cantonal le prévoit (devant l'autorité de conciliation, dans les affaires patrimoniales soumises à la procédure simplifiée et dans les affaires soumises à la procédure sommaire), les représentants professionnels au sens de l'art. 27 LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1) (dans les affaires soumises à la procédure sommaire) et les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail). Le droit cantonal prévoit que les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisées par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et dans le cadre des procédures d'expulsion (art. 36 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]). En outre, dans la procédure de conciliation, le gérant d'immeuble est habilité à représenter le bailleur en vertu de l'art. 204 al. 3 let. c CPC.

On est en présence de représentation professionnelle lorsque quelqu'un représente régulièrement et contre rémunération des mandants devant les autorités de poursuites (Roth, in Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2^e éd., Bâle 2010, n. 7 ad art. 27 LP). Le critère de la régularité ne doit pas être soumis à de strictes conditions (Jaeger/Walder/ Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4^e éd., Zurich 1997, n. 3 ad art. 27 LP). Il y a représentation professionnelle dès que le représentant est prêt à accepter des mandats d'un nombre indéterminé de personnes (ibid. ; CPF 28 avril 2009/16 c. 2b).

c) En l'espèce, le Service financier de la Commune de [...] ne saurait être qualifié de représentant, encore moins de représentant professionnel.

Il est vrai que l'intimée est un établissement de droit public ayant la personnalité morale, conformément au décret du Grand conseil du 17 novembre 1942, et qu'elle ne constitue dès lors pas un service administratif de la commune. Il n'en demeure pas moins qu'elle est étroitement liée à l'administration communale et que, selon l'art. 2 de ses statuts, si sa fortune est distincte de celle de la commune, elle est gérée par la caisse « avec le concours de l'administration communale ». Le concours de l'administration communale étant ancré dans les statuts et l'art. 8 al. 3 du règlement d'application permettant au conseil d'administration de donner procuration à d'autres personnes pour l'engager ou la représenter par leur signature individuelle ou collective, il y a lieu de retenir que l'on est en présence d'une situation atypique qui n'est pas assimilable à celle de la gérance externe confiée à un tiers mais qui est plus proche d'une délégation de pouvoirs au sein de la corporation de droit public. Il en découle que la représentation de l'intimée par le Service financier de la Commune de [...] ne constitue pas une violation des art. 68 CPC et 36 al. 2 CDPJ.

Au demeurant, une telle représentation n'apparaît pas comme une représentation à titre professionnel, dès lors qu'il n'est pas établi que le Service financier de la commune soit prêt à accepter des mandats d'un nombre indéterminé de personnes, ni qu'il agisse contre rémunération de l'intimée.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

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 sommait de régler un arriéré de loyer

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

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.

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

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.

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.

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 1^{er} 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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelante A._____, une fois les

considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis chemin d' [...] à Lausanne.

- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante A._____ est admise, Geneviève Gehring, agent d'affaires brevetée, étant désignée conseil d'office pour la procédure d'appel.
- V.** L'appelante est astreinte à payer une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs), dès et y compris le 1^{er} mai 2012, à verser au Service juridique et législatif, case postale, à 1014 Lausanne.
- VI.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- VII.** L'indemnité d'office de Geneviève Gehring, conseil de l'appelante, est arrêtée à 957 fr. 20 (neuf cent cinquante-sept francs et vingt centimes), TVA et débours compris.
- VIII.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- IX.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- X.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 avril 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 :

- Mme Geneviève Gehring (pour A. _____)
- Caisse de pensions B. _____

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 :

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne

Le greffier :