

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 janvier 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Bendani et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 137 et 151 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 30 octobre 2018 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 30 octobre 2018, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a ordonné à K._____ (ci-après : la locataire ou la partie locataire) de quitter et de rendre libres pour le vendredi 30 novembre 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de [...] pièces au [...] étage + une cave), et au [...], à [...] (places de parc intérieures n^{os} [...] et [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de S._____ (ci-après : la bailleuse ou la partie bailleuse), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais et dépens (IV, V, VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 2'769 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} février 2018 au 28 février 2018, le congé était valable. Il a en outre considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 12 novembre 2018, K._____ a interjeté, par l'intermédiaire de son curateur de représentation dûment autorisé par l'autorité de protection, un appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable, subsidiairement soit annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision. A l'appui de son appel, elle a

produit un bordereau de trois pièces. Elle a en outre requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par avis du 20 novembre 2018, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a provisoirement dispensé l'appelante du versement de l'avance de frais, tout en précisant que la décision définitive sur l'assistance judiciaire était réservée.

Par réponse du 3 décembre 2018, S. _____ a conclu au rejet de l'appel et au renvoi de la cause au premier juge pour fixation d'un nouveau délai de départ. Elle a en outre produit une pièce.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 8 juin 2011, la bailleuse a remis à bail à la locataire un appartement de [...] pièces au [...] étage de l'immeuble dont elle est propriétaire sis [...], à [...], avec effet au 1^{er} juillet 2011, pour un loyer de 2'400 fr. par mois, plus un acompte de 350 fr. pour les frais de chauffage, les frais d'eau chaude et les frais accessoires, soit un loyer mensuel net total de 2'750 francs.

Par contrat de bail à loyer du même jour, la bailleuse a remis à bail à la locataire une place de parc intérieure n° [...], sise [...], à [...], avec effet au 1^{er} juillet 2011, pour un loyer de 140 fr. par mois.

Par courrier du 14 juillet 2015, la bailleuse a notifié à la locataire une réduction du loyer relatif à l'appartement précité à un montant de 2'139 fr. par mois, plus acompte de 350 fr. pour les frais de chauffage, les frais d'eau chaude et les frais accessoires, soit à un montant mensuel net total de 2'489 fr., avec effet au 1^{er} octobre 2015.

Par contrat de bail à loyer du 6 mars 2017, la bailleuse a remis à bail à la locataire une seconde place de parc intérieure, portant le n° [...], sise à la même adresse que la première, avec effet au 15 mars 2017, pour un loyer de 140 fr. par mois.

2. Par courrier recommandé du 14 février 2018, la bailleuse a adressé à la locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, lui indiquant qu'à défaut de paiement des loyers de l'appartement et des deux places de parc intérieures relatifs au mois de février 2018, dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis en question, les baux seraient résiliés.

3. Le 9 mai 2018, aucun paiement intégral ou partiel ne lui étant parvenu, la bailleuse a notifié, par courriers recommandés, des résiliations, sur formulaires officiels, des contrats de bail portant sur l'appartement et chacune des deux places de parc susmentionnés, avec effet au 30 juin 2018.

4. Depuis le 26 juin 2018, la locataire est au bénéfice d'une curatelle de représentation dans les rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement.

5. Par requête en cas clair du 5 juillet 2018, la bailleuse a en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à la locataire de quitter immédiatement ou dans l'ultime délai qui lui serait imparti l'appartement et les deux places de parc litigieuses, libres de tout bien et de tout occupant et, à défaut pour la locataire de s'exécuter, à ce qu'elle puisse y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe.

6. Par courrier du 23 août 2018, la juge de paix a notifié la requête précitée à la locataire et a cité les parties à comparaître à l'audience du 16 octobre 2018. Ledit courrier a été adressé, pour la locataire, à son adresse privée uniquement.

7. Aucune des parties ne s'est présentée à l'audience du 16 octobre 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 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).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ;

la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

2.2 En l'espèce, les pièces et allégués nouveaux des deux parties sont irrecevables.

3.

3.1 Invoquant une violation du droit d'être entendu, le curateur de l'appelante explique n'avoir reçu aucune notification relative à la présente procédure, de sorte qu'il n'aurait eu accès à aucune pièce du dossier et n'aurait pas pu déposer de réponse.

3.2

3.2.1 Il résulte de l'art. 137 CPC que lorsque la partie est représentée, les actes sont notifiés à son représentant. Est un représentant au sens de cette disposition aussi bien le représentant conventionnel (art. 68 CPC) que le représentant légal (art. 67 al. 2 CPC ; ATF 143 III 28 consid. 2.2.2).

3.2.2 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Sont notoires les arrêts concernant les mêmes parties et rendus par une autre cour du même tribunal (CACI 4 juillet 2017/289). De même, le contenu du registre vaudois des mesures de protection est un fait notoire pour les autorités de protection, celles-ci ayant accès direct et complet audit registre (cf. art. 5 RRMP [règlement sur le registre des mesures de protection du 18 décembre 2012 ; BLV 211.255.4]).

3.3 Il résulte du dossier que l'appelante a été personnellement citée à comparaître, par courrier du 23 août 2018, ce à son adresse privée.

Or, selon le registre des mesures de protection, cette personne est, depuis le 26 juin 2018, au bénéfice d'une curatelle de représentation dans les rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement. Par conséquent, la citation à comparaître devait être notifiée à son représentant en application de l'art. 137 CPC. La notification qui n'était pas adressée au représentant n'était pas valable (ATF 143 III 28 consid. 2.2.1).

Faute pour la locataire d'avoir été valablement citée à comparaître, l'ordonnance attaquée doit être annulée.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance annulée, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelles instruction et décision.

Les frais judiciaires qui ne sont pas imputables aux parties peuvent être mis à la charge du canton si l'équité l'exige (art. 107 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce.

Obtenant gain de cause, l'appelante a droit de la part de l'intimée à des dépens de deuxième instance fixés à 600 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 8 TDC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Dès lors que l'appelante ne supporte aucuns frais judiciaires et obtient des dépens à la charge de l'intimée, sa requête d'assistance judiciaire est sans objet.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

- II.** L'ordonnance est annulée et le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'elle procède dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance sont laissés à la charge de l'Etat.
- IV.** L'intimée S._____ doit payer à l'appelante K._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante K._____ est sans objet.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Laurent Pfeiffer (pour K._____),
- M. Mikaël Ferreiro (pour S._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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), le 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).

La greffière :